UCHWAŁA NR XLV/432/ 2006
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE
z dnia 27 października 2006 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Mozów, Brzezie k. Sulechowa, części obrębu 3 miasta Sulechów i części obrębu Nowy Świat.

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. zmianami) oraz 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 z późn. zmianami) uchwala się co następuje :

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Sulechowie Nr XXVII/242/2005 z dnia 31 marca 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Mozów, Brzezie k. Sulechowa, części obrębu 3 miasta Sulechów i części obrębu Nowy Świat oraz zgodnie ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów uchwalony uchwałą nr XXV /218 /2005 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 25 stycznia 2005 r. uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Mozów, Brzezie k. Sulechowa, części obrębu 3 miasta Sulechów i części obrębu Nowy Świat.
2. Plan obejmuje obszar położony w części obrębu wsi Mozów, Brzezie k. Sulechowa, w części obrębu 3 miasta Sulechów i w części obrębu Nowy świat zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały :
3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są 4 załączniki :
1) rysunek planu w skali 1: 2 000 będący załącznikiem graficznym nr 1,
2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w skali 1 : 10 000 będący załącznikiem graficznym nr 2,
3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sulechowie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, będący załącznikiem nr 3.
4) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sulechowie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu niniejszego planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisane w formie tekstowej, będący załącznikiem nr 4.

§ 2. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługową, techniczno - produkcyjną, pod użytkowanie rolnicze, zieleń, lasy, wody, pod komunikację i infrastrukturę techniczną.

§ 3. Ustalenia planu w obszarze o którym mowa w § 1 ust. 2 zostają wyrażone w treści niniejszej uchwały obejmującej :
1. Rozdział I Przepisy ogólne.
2. Rozdział II Przepisy obowiązujące w całym obszarze określające :
1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
9) stawkę procentową, na podstawie której, ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Rozdział III Przepisy dotyczące wydzielonych stref i elementów funkcjonalno – przestrzennych określające szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.
4. Rozdział IV warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów określające :
1) przeznaczenie terenów ,

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

5. Rozdział V Przepisy przejściowe i końcowe.

6. W rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia:
1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (linie obowiązujące);
2) oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, składające się z symbolu literowego przeznaczenia terenu i numeru wyróżniającego go spośród innych terenów;
3) oznaczenia graficzne stref i elementów funkcjonalno – przestrzennych;
4) oznaczenia graficzne linii regulacyjnych zabudowy - nakazanych i nieprzekraczalnych;
5) pozostałe nie wymienione wyżej oznaczenia mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o :
1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Sulechowie o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2) **planie -**należy przez to rozumieć ustalenia planu wymienione w § 1, 2 i 3.
3) **przepisach szczególnych –** należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
4) **rysunku planu –** należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w §1 ust. 3 pkt 1 i 2 niniejszej uchwały;
5) **terenie –** należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i liczbowym;
6) **liniach rozgraniczenia obowiązujących –** należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnym sposobie zagospodarowania;
7) **liniach rozgraniczenia postulowanych –** należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o tym samym przeznaczeniu bądź o tym samym sposobie użytkowania;
8) **przeznaczeniu podstawowym –** należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
9) **przeznaczeniu dopuszczalnym –** należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe;
10) **dostępności do drogi publicznej –** należy przez to rozumieć dostępność zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami a także dostępność przez układ dróg wewnętrznych dojazdowych posiadających zjazdy lub zjazd do drogi publicznej;
11) **drogach publicznych –** należy przez to rozumieć jedną z kategorii dróg wymienionych w ustawie o drogach publicznych;
11) **drogach wewnętrznych –** należy przez to rozumieć drogi ogólnodostępne nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, stanowiące drogi dojazdowe w osiedlach mieszkaniowych, dojazdy do działek, drogi dojazdowe do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą, drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, należące do właścicieli gruntów. Dla dróg wewnętrznych w osiedlach mieszkaniowych i dojazdach do budynków przyjmuje się ustalenia właściwego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w zakresie bezpieczeństwa pożarowego lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
12) **terenie zieleni nie urządzonej –** należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnię;
13) **wysokość zabudowy -** należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych;
14) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię poziomego rzutu jednej kondygnacji naziemnej o największej obszarowo powierzchni liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych (jeśli jakaś z kondygnacji ma większą powierzchnię od kondygnacji przyziemia to ją traktujemy jako kondygnację naziemną o największej obszarowo powierzchni), przy czym powierzchnię zabudowy działki obliczamy jako sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych;
15) **powierzchni biologicznie czynnej –** należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu działki, pokrytą roślinnością (naturalną lub urządzoną) stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną;
16) **przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć ogólnodostępne obszary o dominującej funkcji komunikacji pieszej, takie jak place, ulice, parki, zieleńce, aleje parkowe wraz z ich otoczeniem w granicach widoczności, w szczególności te, które służą za miejsce spotkań, koncentracji życia społecznego, organizacji imprez masowych, lokalizacji znaczących dla miejscowości obiektów;
17) **usługach komercyjnych –** należy przez to rozumieć usługi realizowane ze środków niepublicznych a w szczególności usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, rzemiosła produkcyjnego;
18) **usługi nieuciążliwe –** należy przez to rozumieć taki rodzaj usług, który nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia w rozumieniu zapisów prawa budowlanego – ich ewentualna uciążliwość zamyka się w granicach działki;
19) **uciążliwości –** należy przez to rozumieć uciążliwość powodowaną przez przedsięwzięcia

mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu prawa ochrony środowiska;

20) **zagospodarowaniu tymczasowym –** należy przez to rozumieć określony niniejszym planem sposób użytkowania i sposób zagospodarowania do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
21) **stawce procentowej -** należy przez to rozumieć wzrost wartości nieruchomości spowodowany ustaleniami planu, upoważniający do pobrania od właściciela jednorazowej opłaty w przypadku jej zbycia, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
22) **nieprzekraczalnej linii zabudowy -** należy przez to rozumieć granicę wzdłuż terenów komunikacji wydzielonych pasów infrastruktury technicznej poza którą nie może być wysunięte lico budynku. Dopuszcza się jej nieznaczne naruszenie dla zadaszeń wejściowych, rzutu dachu, wykuszy, balkonów, i elementów wystroju architektonicznego;
23) **reklama wielkogabarytowa** – należy przez to rozumieć wolno stojące, trwale związane z ` gruntem urządzenie reklamowe, w tym umieszczane na elementach konstrukcyjnych, obiekcie budowlanym lub ogrodzeniu;
24) **strefie technicznej** (**strefie uciążliwości, strefie ochronnej, strefie kontrolowanej) -** należy przez to rozumieć strefy od sieci i urządzeń obejmujące:
    a) strefę negatywnego oddziaływania na ludzi zamieszkujących na stałe, lub zagrożenia wybuchem, o których szerokości i sposobie zagospodarowania mówią przepisy szczególne;
    b) pas terenu wzdłuż sieci po obu jej stronach pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii na jej usunięcie. Szerokość tej strefy ustala się na podstawie rodzaju sieci, średnicy i głębokości posadowienia;
25) **obszarze ograniczonego użytkowania** – należy przez to rozumieć taki obszar gdzie mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu.

§ 5. Określone w § 3 ust. 1 pkt 2 przeznaczenie terenów wg rodzaju użytkowania obejmują :

1) podstawowy rodzaj przeznaczenie (przeznaczenie podstawowe w rozumieniu § 4 pkt 8),
2) dopuszczalny rodzaj przeznaczenia (przeznaczenie dopuszczalne w rozumieniu § 4 pkt 9),
3) obszar o ustalonym w planie przeznaczeniu terenu jest określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obowiązującymi oznaczonymi linią ciągłą;
4) przebieg linii rozgraniczających obowiązujących może być zmieniony tylko w trybie zmian planu miejscowego;
5) przebieg linii rozgraniczających postulowanych może być uściślony na etapie realizacji inwestycji w ramach projektu zagospodarowania działki (możliwość łączenia działek);
6) grunt położony w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi można przeznaczyć wyłącznie na cele mieszczące się w użytkowaniu podstawowym, względnie przy dochowaniu warunków przewidzianych uchwałą i przepisami szczególnymi, na cele użytkowania dopuszczalnego w ustalonych proporcjach;
7) przedstawione na rysunku planu przebiegi sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacji związanych z nimi urządzeń określają zasadę obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej;
8) na rysunku planu tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem;
9) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy są liniami ustalającymi granicę lokalizacji obiektów kubaturowych w danym terenie.

Rozdział II
Przepisy obowiązujące w całym planie

§ 6. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

1) tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub łącznie na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale IV oraz zasadami określonymi w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może zaistnieć samodzielnie oraz stanowić więcej niż 40 % zagospodarowania;
2) każdorazowo w ramach terenu wydzielonego liniami rozgraniczenia obok zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym mogą występować: drogi wewnętrzne, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń izolacyjna - o ile nie są wykluczone przedmiotowo lub inaczej regulowane w ustaleniach określonych w rozdziale IV oraz w zasadach określonych w pozostałych przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki wraz z innymi elementami zagospodarowania - jak ogrodzenia, zieleń lub obiekty małej architektury, należy kształtować w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i wartościowych elementów występujących w okolicy architektury, dlatego też ustala się:

1) lokalizowanie zabudowy z zachowaniem określonych przez ustalenia planu w rozdziale IV parametrów i wskaźników oraz wyznaczonych na rysunku planu linii regulacyjnych zabudowy, przy czym:
   a) na działkach dla których nie określono linii zabudowy budynki należy sytuować w sposób zapewniający optymalne nasłonecznienie terenu działek i minimalizację zacienienia sąsiednich nieruchomości, oraz na zasadach ogólnych określonych w prawie budowlanym i warunkach technicznych;
   b) w terenach sąsiadujących z terenami lasów i zadrzewień oznaczonymi na rysunku planu symbolem "ZL", minimalna odległość nowych budynków od granicy lasu powinna wynosić 15 m;
   c) pas terenu pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą wykorzystać można wyłącznie pod realizację:
      - utwardzonego wjazdu na teren działki, dojścia do budynku, zadaszonego i osłoniętego miejsca pod pojemniki na śmieci;
      - miejsc do parkowania;
      - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
      - zieleń dekoracyjną i użytkową;
2) budynki produkcyjne warsztatów wytwórczych i rzemieślniczych oraz budynki gospodarcze powinny być sytuowane w głębi działki - za budynkami administracyjnymi i usługowymi;
3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległościach mniejszych niż wynikające z warunków technicznych, w szczególności w granicy działki, w przypadku:
   a) gdy lokalizacja taka nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, w tym higieniczno-sanitarnymi, o bezpieczeństwie i higienie pracy, o ochronie przeciwpożarowej oraz o drogach publicznych;
   b) styku z terenami objętymi zakazem zabudowy w tym terenami otwartymi i użytkowanymi rolniczo, za zgodą właściciela tych terenów.

2. Ogrodzenia działek widoczne od strony ulicy lub innych przestrzeni publicznych należy wykonywać:

1) dostosowując rozwiązania materiałowe i kolorystyczne do cech architektury budynków;
2) zakazać budowy murów granicznych od strony ulic;

3. Zasady dotyczące umieszczania znaków informacji wizualnej :

1) znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem miejsca lub obiektu (poprzez
d starannie dobrany materiał, właściwe proporcje i regularną formę);
e 2) znaki informacji wizualnej w celach reklamowych winny być umieszczane w strefie frontowej budynków, na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi i dostosowane swymi wymiarami do gabarytów budynków;
f 3) zakazuje się umieszczania znaków informacji wizualnej bezpośrednio na połaci dachowej i kalenicy ;
g 4) zakazuje się umieszczania znaków informacji wizualnej w miejscach i w sposób naruszający bezpieczeństwo ruchu samochodowego i pieszego;
h 5) dopuszcza się umieszczanie znaków informacji wizualnej na ogrodzeniu frontowym nieruchomości z zastrzeżeniem, iż nie mogą być wyższe niż ogrodzenie i zajmować nie więcej niż 20% długości tegoż ogrodzenia.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu:

1. w zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska:

1) dopuszcza się lokalizację inwestycji wskazanych w przepisach ochrony środowiska, obowiązujących w tym zakresie, jako przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane, pod warunkiem, iż spełnione będą dopuszczalne normy określające standardy jakości środowiska;
2) lokalizacja inwestycji mogących prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych (stacji paliw, parkingów lub innych związanych z prowadzoną działalnością) wymaga zabezpieczenia inwestycji przed przenikaniem zanieczyszczeń stosownie do lokalnych warunków hydrogeologicznych, co powinno zostać uwzględnione w treści projektu budowlanego;
3) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, których uciążliwość przekracza granice posiadanej nieruchomości oraz przekracza normy określane jako znacząco oddziaływujące na zdrowie ludzi i środowisko.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem:

1) nakazuje się spełnienie warunków w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, w tym

hermetyzację procesów technologicznych, ograniczających emisję zanieczyszczeń,
2) nakazuje się stosowanie paliw ekologicznych (o niskiej zawartości związków siarki).

3. W zakresie ochrony przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym:
zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku , w szczególności w stosunku do projektowanej zabudowy usługowej.

4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami należy :
1) zasady gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych należy organizować zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
2) zasady gospodarki odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach w związku z projektowaną działalnością w zakresie produkcji, baz, składów, rzemiosła uciążliwego, realizacją lub utrzymaniem usług określają ustanowione, odrębne przepisy obowiązujące w tym zakresie;
3) masy ziemne stanowiące grunt rodzimy, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięcia mogą być wykorzystane dla potrzeb niwelacji terenu – (z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania) lub realizacji elementów zagospodarowania terenu, w tym ekranujących poszczególne nieruchomości;
4) przekształcenia powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją należy minimalizować poprzez właściwe zagospodarowanie terenu i odprowadzenie wód opadowych;
5) przy realizacji robót ziemnych w trakcie budowy należy wyegzekwować zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, jej odpowiednie zdeponowanie oraz ponowne wykorzystanie.

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się :
1) stosowanie w pełni szczelnego systemu ograniczającego infiltrację wód opadowych z drogi ekspresowej S3 do warstw wodonośnych a także ograniczający przenikanie substancji niebezpiecznych w sytuacjach wywołanych katastrofami pojazdów;
2) nakazuje się uszczelnianie powierzchni komunikacyjnych (place, drogi i parkingi);
3) nakazuje się instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników, w szczególności na terenie baz sprzętowo-transportowych, stacji sprzedaży i magazynów paliw, zakładów usług motoryzacyjnych i innych, w których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi.

6. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:
1) nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie, w szczególności:
a) naturalnego ukształtowania;
b) lasów,
c) skupisk zadrzewień i zakrzewień;
d) istniejących szpalerów drzew o walorach kompozycyjnych;
2) utrzymanie istniejącej zieleni, z dopuszczeniem wycinki w sytuacji konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu przedsięwzięć liniowych odpowiednio: infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, oraz porządkowania struktury osadniczej, wprowadzając w każdym przypadku obowiązek kompensacji przyrodniczej, o której mowa w przepisach ochrony środowiska;
3) kształtowanie nowej zieleni w sposób nie kolidujący z zabudową - wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarć widokowych;
4) w ramach terenów zieleni dopuszcza się realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, w tym wydzielonych.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej celem których jest ochrona, utrzymanie i zachowanie najwartościowszych elementów zabytkowych, kulturowych i krajobrazowych, dla których szczegółowe ustalenia zawarte są w rozdziale III:
1) wyznacza się strefy :
a) ochrony ekspozycji **„E”;**
b) ochrony stanowisk archeologicznych **„W”;**
2) zobowiązuje każdego kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem :
a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
b) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
c) niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków a jeśli to nie jest możliwe Burmistrza Sulechowa;

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. w celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznych do których zalicza się tereny dróg publicznych, tereny zieleni urządzonej, tereny parkingów ogólnodostępnych, tereny ciągów pieszych, trasy ścieżek rowerowych:

1) zwrócić szczególną uwagę na uformowanie zabudowy i zagospodarowania od strony drogi ekspresowej S3 i dróg publicznych;
2) główne wejścia, reprezentacyjne elewacje zakładów i ozdobną zieleń lokalizować przy głównych ciągach ulicznych;
3) wjazdy i wejścia do zakładów akcentować poszerzeniami drogi w formie niewielkich placów;
4) jako zasadę zagospodarowania terenu ustala się :
   a) realizację chodników;
   b) realizację zatok postojowych dla samochodów zgodnie z przyjętymi wskaźnikami;
   c) realizację pasów zieleni lub skwerów wzdłuż chodników;
   d) realizację usług wbudowanych w parterach budynków;
   e) realizację elementów małej architektury (wiaty, ławki, budki telefoniczne, oświetlenie uliczne itp.);
5) zaleca się obsadzenie ulic drzewami o pokroju kulistym i wysokości 4.0 m ÷ 6.0 m..

2. Dla przestrzeni publicznych o których mowa w ust.1 niniejszego paragrafu ustala się obowiązek zapewnienia dostępności dla osób niepełnosprawnych poprzez :
1) likwidację istniejących barier technicznych i architektonicznych poprzez :
   a) stosowanie pochylni oraz wind jako uzupełnienie schodów;
   b) zabezpieczenie pochylni przed poślizgiem odpowiednimi materiałami lub wykończeniem nawierzchni;
2) uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych przy zagospodarowaniu nowych terenów i projektowaniu obiektów, w których przewiduje się możliwość wystąpienia takich potrzeb poprzez :
   a) umożliwienie na wszystkich ciągach pieszych i pieszo – jezdnych poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym; różnice poziomów niwelować pochylniami;
   b) wyposażenie przejść pieszych przez jezdnie oprócz obniżenia krawężników, w odpowiednią sygnalizację zapewniającą przechodniom komunikatywność i orientację.

§ 11 Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Ustalenia planu odnoszące się do przeznaczenia poszczególnych terenów obowiązują niezależnie od istniejących i planowanych podziałów na działki gruntowe.

2. Na rysunku planu oznaczono zalecane linie podziału na działki budowlane, odnoszące się wyłącznie do tych miejsc które wymagają nowego lub innego od istniejącego podziału.

3. Dla terenów w których istniejące podziały własnościowe nie pozwalają na realizację zamierzenia inwestycyjnego, zgodnie z określonymi w rozdziale IV parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, należy zakazać zabudowy lub możliwość jej realizacji uzależnić od scalenia i wtórnego podziału.

4. Ustala się następujące ogólne zasady i warunki nowych podziałów terenów na działki budowlane i inne w trybie nowego rozgraniczenia :
1) każdy planowany i dopuszczony w ustaleniach planu podział istniejących nieruchomości na nowe winien zapewnić im pełną dostępność komunikacyjną i infrastrukturalną;
2) kształtować geometrię nowych nieruchomości krótszym bokiem do dróg publicznych bezpośb rednio ich obsługujących;
3) dokonywanie podziałów, o których mowa, należy realizować przestrzegając przepisy z zakresu gospodarki nieruchomościami.

5. Każdorazowo wydzielanie nowej działki dla inwestycji o charakterze produkcyjnym i usługowym musi spełniać następujące warunki :
1) wielkość działek budowlanych jest uzależniona od rodzaju prowadzonej działalności usługowej lub produkcyjnej, zgodnie z preferencjami inwestorów;
2) zapewnienie wszystkim działkom bezpośredniej obsługi z dróg publicznych lub wewnętrznych;
c 3) minimalna szerokość wydzielonego dojazdu w zależności od liczby wydzielanych działek:
   a) do 2 działek – 8.0 m.;
   b) powyżej 2 działek – 10.0 m.;
4) korekta granic lokalizacji obiektów usługowych i produkcyjnych wynikających z potrzeb terenowych lub technologicznych nie wymaga przeprowadzenia aktualizacji planu;
5) powyższe ustalenia tracą lub zmieniają swą aktualność w przypadku gdy w stosunku do konkretnej działki, zalecano zakaz dokonywania podziałów lub określony podział;

6. Każdorazowo wydzielanie nowej samodzielnej działki na cele budownictwa mieszkaniowego musi spełniać następujące warunki:
1) minimalna powierzchnia działki – 800.0 m²;
2) minimalna szerokość frontu działki (dla budynków wolnostojących) – 18.0 m.;
3) minimalna szerokość wydzielonego dojazdu w zależności od liczby wydzielanych działek:
   a) do 2 działek – 5.0 m.;
   a) powyżej 2 działek – 6.0 m..

7. Warunek obsługi wydzielonej działki budowlanej uznaje się za spełniony, jeśli styka się ona co najmniej z niepubliczną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 5 m. posiadającą połączenie z drogą publiczną.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. układ komunikacyjny określa się zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz parametrami i klasyfikacją dróg ustalonymi w rozdziale IV.

2. każdorazowo w sytuacji przebudowy, rozbudowy, budowy elementów układu komunikacji (dróg, parkingów, ścieżek rowerowych, ciągów pieszojezdnych), należy uwzględnić odpowiednio:

1) projektowane oraz istniejące sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem ich przełożenia na koszt administratora drogi i na warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci,
2) istniejący, poprzeczny układ dróg publicznych i utrzymanie powiązań w formie skrzyżowań jednopoziomowych,
3) utrzymanie lub budowę chodników dwustronnych.

3. Przez teren objęty planem przebiega droga tranzytowa ekspresowa S 3.

4. Powiązanie układu komunikacyjnego określonego w planie z układem zewnętrznym - drogą ekspresową S3 wyłącznie za pośrednictwem węzła dwupoziomowego poprzez:

1) drogę projektowaną w kierunku Poznania;
2) drogę powiatową Sulechów – Zawada;
3) ulicę Odrzańską, Leśną i istniejący fragment starej drogi Sulechów – Kalsk;
4) drogę zbiorczą przechodzącą od węzła z S3 po zachodniej stronie terenu i poprzez ul. Gajową i Warszawską dochodzącą do fragmentu starej drogi Sulechów – Kalsk;

5. Układ komunikacyjny terenu objętego planem uzupełniają :

1) od północy droga wojewódzka relacji Sulechów – Krosno Odrzańskie
2) od południa droga powiatowa relacji Sulechów -Zawada,
3) poza ulicami określonymi niniejszą uchwałą (przy możliwości wariantowania podziałów wewnątrz terenów) powinny być w miarę potrzeby realizowane niezbędne dojazdy, (ulice wewnętrzne o szerokości min. 9.0 m. w liniach rozgraniczenia) umożliwiające swobodny dostęp do każdej działki, w sposób zapewniający dojazd samochodów wielkogabarytowych, bezpieczeństwo pożarowe, dojazd karetki pogotowia i innych pojazdów uprzywilejowanych,
4) odrębny układ tworzą ciągi piesze z wydzielonymi ścieżkami rowerowymi urządzone w zieleni i ścieżki rowerowe poza terenami zainwestowania z możliwością wydzielenia pasów dla pieszych,
5) program parkingowy zaspokajający potrzeby mieszkańców, personelu i klientów, wyliczony według parametrów i wskaźników określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale IV należy: zbilansować w ramach terenu planowanej inwestycji, w szczególności oznacza to zakaz realizacji nowych inwestycji nie spełniających tego warunku.

6. Przez teren przechodzą trzy linie kolejowe :

1) Sulechów - Czerwieńsk
2) Sulechów - Cigacice Port
5) Sulechów –Świebodzin (nieczynna)

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W ramach rozbudowy i budowy poszczególnych sieci i przyłączy ustala się zasadę prowadzenia ich drogą najkrótszą , od punktu włączenia do punktu odbioru przy jednoczesnym lokalizowaniu ich wewnątrz linii rozgraniczających dróg i ulic.

2. Ustalona planem preferencja realizacji elementów infrastruktury technicznej w granicach ulic dopuszcza w uzasadnionych przypadkach ich realizacje w granicach terenów, pod warunkiem przeprowadzenia negocjacji i obowiązującego trybu formalno – prawnego z zastrzeżeniem iż inwestycja nie naruszy w sposób istotny pozostałych ustaleń terenowych i strefowych zdefiniowanych dla przedmiotowych terenów.

3. Odległości pomiędzy poszczególnymi projektowanymi sieciami infrastruktury technicznej powinny odpowiadać zasadom wynikającym z warunków technicznych ich projektowania.

4. W strefach ograniczonego użytkowania od linii energetycznych, magistrali wodociągowych i gazociągów wysokoprężnych zaleca się realizację ciągów pieszych, pieszo-jezdnych w zieleni niskiej i ścieżek rowerowych.

5. Punktem wyjścia do szacunkowego zbilansowania zapotrzebowania na poszczególne media są następujące ramowe ustalenia programowe przyjęte dla każdego z terenów :

1) wskaźnik procentowy maksymalny 40 % stosunku powierzchni użytkowej do pow. całego terenu.
2) W ramach wymienionych powierzchni użytkowych proporcje pomiędzy funkcjami administracyjno biurowymi ,usługową, socjalną a funkcjami magazynowo – składowymi stanowią /20/40/40 / % udziału.

6. W ramach terenów objętych planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci wodociągowej :

1) pokrycie pełnego zapotrzebowania w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
2) nakazuje się zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych,
3) ilość dostarczanej wody dla poszczególnych typów zabudowy określają przepisy odrębne odnośnie określenia przeciętnych norm zużycia wody.

7. W ramach terenów objętych planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci kanalizacyjnych :

1) realizacja kanalizacji sanitarnej i deszczowej w formie kanalizacji rozdzielczej;

2) odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych oraz ścieków przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej poprzez system przepompowni i rurociągów tłocznych;
3) odprowadzenie wód opadowych z terenu strefy aktywności gospodarczej do systemu kanalizacji deszczowej i poprzez urządzenia podczyszczające do Rzeki Sulechówki;
4) pełne odwodnienie dróg publicznych do kanalizacji deszczowej;
5) wymóg odwodnienia placów manewrowych, postojowych i magazynowo – składowych do kanalizacji deszczowej po ich uprzednim podczyszczeniu.

8. W ramach terenów objętych planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do podstawowego systemu sieci elektroenergetycznych :
1) istniejącą linia napowietrzna jednotorowa 110 kV relacji GPZ Sulechów – GPZ Zawada pozostawić do dalszej eksploatacji, pod warunkiem zmiany jej przebiegu we fragmencie nad drogą ekspresową S3;
2) istniejące napowietrzne linie energetyczne 15 kV oraz stacje transformatorowe 15/0,4 kV zasilające istniejących odbiorców pozostawić do dalszej eksploatacji, w przypadkach skrzyżowań z drogą ekspresową S3 skablować te odcinki.
3) do zasilania nowych odbiorców przewidzieć stacje transformatorowe 15/0,4 kV. Ich szczegółowa lokalizacja oraz moc transformatorów określone będą na etapie projektów budowlanych, które będą realizowane sukcesywnie w miarę potrzeb poszczególnych inwestorów. Stacje te będą zasilane projektowanymi odcinkami linii napowietrznych 15 kV oraz liniami kablowymi;
4) nowych odbiorców energii elektrycznej zasilać z projektowanych stacji transformatorowych liniami napowietrznymi i kablowymi. Szczegóły określą warunki techniczne wydane przez ENEA S.A. Rejon w Zielonej Górze.

9. W ramach terenów objętych planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci gazowych :
dostawa gazu na teren z istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia zlokalizowanej na terenie zakładu Rockwool, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia biegnącego dalej tranzytem w kierunku Sulechowa i Świebodzina, dopuszcza się rozwiązania alternatywne;
a) projektuje się rozprowadzenie gazu na terenie siecią gazową średniego ciśnienia;
b) projektowany przebieg gazociągów średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających istniejących dróg i projektowanych;
c) dla sieci należy stosować strefy kontrolowane zgodne z przepisami szczególnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

10. W ramach terenów objętych planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci ciepłowniczej:
1) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła;
2) konieczność dostosowania źródeł ciepła spalających paliwa stałe do wymogów aktualnych norm ochrony środowiska.

11. W zakresie gospodarki odpadami należy :
g 1) odpady komunalne gromadzić w pojemnikach w miejscu osłony śmietnikowej z uwzględnieniem ich segregacji na terenie działek a następnie przekazywać specjalistycznemu przedsiębiorstwu zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
2) odpady niebezpieczne składować na terenie w szczelnie zamkniętych pojemnikach a następnie przekazywać do utylizacji koncesjonowanym przedsiębiorstwom posiadającym zezwolenie na transport odpadów niebezpiecznych.

12. Dopuszcza się zmiany przebiegu i parametrów istniejących sieci infrastruktury technicznej i każdorazowo dopuszcza się możliwość ich przełożenia na koszt władających terenem i na warunkach ustalonych z gestorem danej sieci – o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich.

13. Trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, z uwzględnieniem przy realizacji możliwości umieszczenia w przekroju poprzecznym ulic wszystkich sieci projektowanych docelowo, z zachowaniem zasad ich rozmieszczenia (w tym wzajemnych odległości) określonych w obowiązujących przepisach szczególnych.

14. Dopuszcza się lokalizację nowych, nie uwidocznionych w rysunku planu przewodów urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą zagospodarowania terenu we wszystkich obszarach, również poza wyznaczonymi pasami drogowymi przy spełnieniu następujących warunków:
a) uzyskania zgody właściciela nieruchomości;
b) powiązanie z elementami ekofizjograficznymi, w szczególności projektowanie sieci z uwzględnieniem: ukształtowania terenu, walorów krajobrazowych, obszarów leśnych i skupisk zadrzewień, przebiegu cieków wodnych;
c) powiązanie ze strukturą władania, w szczególności projektowanie wzdłuż granic nieruchomości oraz w sposób umożliwiający realizację przeznaczenia terenu.

§ 14 Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. W odniesieniu do funkcji istniejących, powodujących przekraczanie warunków, zasad i przepisów określonych w niniejszej uchwale, uznaje się je jako tymczasowe zagospodarowanie, przy czym inwestor musi określić horyzont czasowy w którym, zagospodarowanie to będzie zgodne z

ustaleniami planu, w zależności od uciążliwości jaką istniejąca funkcja powoduje w stosunku do sąsiednich terenów.
2. Za tymczasowy sposób zagospodarowania części lub całości terenu czy działki ewidencyjnej rozumie się:
1) utrzymanie istniejącego sposobu i stanu zagospodarowania terenu, zgodnych z treścią mapy zasadniczej;
2) rozpoczęcie w konkretnym terenie realizacji rozwiązań tymczasowych nie będących obiektem budowlanym;
3) realizację w granicach konkretnej jednostki funkcjonalnej nowych tymczasowych obiektów budowlanych, pod warunkiem spełnienia wymogów ustawowych.

3. Dopuszcza się czasowe wykorzystanie terenu w ramach utworzenia bazy budowlanej lub składowania materiałów na potrzeby realizacji inwestycji drogowych lub infrastrukturalnych, jedynie za zgodą właściciela oraz po stosownym uzgodnieniu z Burmistrzem Sulechowa.

§ 15. Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty.
Ustala się 30 % stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości objętej planem.

Rozdział III

Przepisy dotyczące wydzielonych stref i elementów funkcjonalno - przestrzennych określające szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

§ 16. Ciągi alei
1. Nakazuje się ochronę wskazanych na rysunku planu ciągów alei do zachowania, celem której jest utrzymanie, rozwijanie i pielęgnacja obecnego kształtu, w szczególności ochrona szpalerów drzew.
2. Dopuszcza się możliwość powiększania i tworzenia nowych odcinków alei na zasadzie kontynuacji oraz potrzeby tworzenia lokalnych powiązań pieszych, przy czym zaleca się wykorzystanie w tym celu wskazanych na rysunku planu orientacyjnych przebiegów ciągów alei do uzupełnień :
1) przy trasowaniu i projektowaniu nowych ciągów alei należy:
   a) tworzyć pasy zieleni towarzyszącej pomiędzy chodnikiem a jezdnią w postaci szpaleru drzew, żywopłotu lub pasa trawnika w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczających drogi,
   b) dla terenów otwartych realizować ciągi alei w postaci szpaleru drzew,
   c) każdorazowo tworzyć lub rezerwować tereny wzdłuż alei na lokalizację ścieżek rowerowych,
2) dopuszcza się w pasie zieleni towarzyszącej możliwość :
   a) lokalizowania ukrytych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   b) lokalizowania w pasie zieleni towarzyszącej miejsc postojowych.

3. Na terenie opracowania znajdują się 2 pomniki wpisane do rejestru pomników :

L.p.	Położenie	Nr pomnika	Rodzaj obiektu
1.	Nowy Świat	30	Skupisko drzew (cis, 16 dębów szypułkowych, sosna pospolita)
2.	Nowy Świat	38	8 cisów

Nakazuje się ochronę pomników polegającej na zakazie przekształceń powierzchni terenu i prowadzenia prac budowlanych mogących zniszczyć lub ograniczyć żywotność chronionego starodrzewia a także wpłynąć na poziom wód gruntowych w rejonie wyżej wymienionych stanowisk (przez pojecie rejonu należy rozumieć granice lokalnej zlewni, lub doliny potoku oraz odległość wynosząca około 1.5 wysokości chronionego starodrzewia).

§ 17.1 Strefa Ochrony Konserwatorskiej „W" – archeologicznej
Strefa obejmuje tereny przewidziane do potencjalnego rozpoznania archeologicznego, gdzie wszystkie prace rewaloryzacyjne i adaptacyjne poprzedzić rozpoznaniem archeologicznym. W strefie **„W"**
ochrony stanowisk archeologicznych obejmującą w granicach określonych na rysunku 2 stanowiska archeologiczne należy :
1) przeprowadzić badania archeologiczne,
2) wszelkie działania inwestycyjno – remontowe i prace ziemne przeprowadzać pod nadzorem właściwych służb archeologicznych i konserwatorskich,
3) w razie konieczności zakazać inwestycji w tej strefie,

2. Prowadzenie badań archeologicznych, jak również działań inwestycyjno – remontowych i prac ziemnych wymaga uzyskania pozwolenia Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 18. Strefa Ochrony Konserwatorskiej „E" (ochrony ekspozycji)
Strefa obejmuje obszary stanowiące zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych, głównie przez wyznaczenie terenów wyłączonych spod zabudowy. W strefie **„E"** ochrony ekspozycji obejmującą w granicach określonych na rysunku planu, tereny z których widać ciekawe panoramy miasta Sulechowa od strony zachodniej (wzdłuż istniejącej drogi Sulechów - Kalsk) dla których ustala się następujące zasady ochrony :

1) nakazuje się ochronę wskazanych na rysunku planu punktów widokowych, polegającą na zakazie wprowadzania obiektów kubaturowych, reklam i zieleni wysokiej przesłaniającej ekspozycję wartościowych otwarć krajobrazowych,
2) dopuszcza się kształtowanie tarasów widokowych oraz lokalizowanie urządzeń rekreacyjnych w pobliżu punktów widokowych,

§ 19. Strefy techniczne
1. Dla obiektów budowlanych, ogrodzeń trwałych, dróg, nawierzchni utwardzonych i zadrzewień lokalizowanych w odległościach mniejszych niż wynikają z niżej określonych stref, konieczne jest uzyskanie zgody zarządzającego siecią.
2. W strefie gazociągu podwyższonego wysokiego ciśnienia, o średnicy nominalnej oznaczonej symbolem „DN" 150 zlokalizowanym w zachodniej części terenu wynoszącym 30.0 m (po 15.0 m w obie strony od osi gazociągu) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy;
2) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu;
3) dopuszcza się lokalizacje sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu;
4) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4.0 m (po 2.0 m od osi gazociągu);
5) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

3. Strefa ochrony sanitarnej od cmentarza obejmuje tereny wokół cmentarza. Odległość obiektów mieszkalnych od granic cmentarza nie może być mniejsza niż 50 m.

1) preferowaną formą przeznaczenia gruntów w ramach strefy ustala się zieleń nieurządzoną;
2) zakazuje się lokalizowania ujęć wody.

4. W strefie potencjalnej uciążliwości od kolei :

1) wszystkie obiekty budowlane (w tym drogi, infrastruktura podziemna) nie związane z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu kolejowego należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 10.0 m od granicy obszaru kolejowego, jednak nie mniej niż 20.0 m. od osi skrajnego toru;
2) budynki mieszkalne, użyteczności publicznej, oraz inne obiekty przeznaczone na stały pobyt ludzi powinny być lokalizowane w odległości co najmniej 40.0 m. od granicy terenów kolejowych.

5. W obszarze ograniczonego użytkowania terenów dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV zlokalizowanej w części wschodniej terenu wynoszącym 30.0 m. (po 15.0 m w obie strony od osi linii) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) zakaz lokalizacji zabudowy;
2) dopuszcza się realizację ciągów pieszych w zieleni niskiej.

6. W obszarach ograniczonego użytkowania terenów dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV zlokalizowanych w części północnej i północno – zachodniej terenu wynoszącym 15.0 m. (po 5.0 m w obie strony od osi linii) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) zakaz lokalizacji zabudowy;
2) dopuszcza się realizację ciągów pieszych w zieleni niskiej i ścieżek rowerowych.

7. W obszarze ograniczonego użytkowania od drogi ekspresowej S3 (szybkiego ruchu) :

1) w strefie oddziaływań ekstremalnych – 20.0 m od krawędzi korony drogi ekspresowej dopuszcza się:
   a) pas zieleni izolacyjnej;
   b) infrastrukturę techniczną związaną z drogą;
2) w strefie zagrożeń – 50.0 m od krawędzi korony drogi ogranicza się:
   a) produkcję rolną taką jak sady, ogrody działkowe, plantacje warzyw;
   b) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych;
3) w strefie uciążliwości –150.0 m od krawędzi korony drogi ograniczenia w zakresie klimatu akustycznego, budynki chronić przed hałasem poprzez rozwiązania techniczne;
4) budynki mieszkalne mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 130.0 m. od krawędzi jezdni drogi krajowa ekspresowej (szybkiego ruchu) oznaczonej w planie symbolem KD1.

8. Ustala się zasięg strefy ochrony sanitarnej na i 300,0 m od granic terenu zajmowanego przez oczyszczalnię pod warunkiem prawidłowej eksploatacji oczyszczalni przy zastosowaniu zaleceń zawartych w raportach oddziaływania na środowisko.
9. Ustala się zasięg obszaru ograniczonego użytkowania od składowiska odpadów komunalnych na pas o szerokości 50.0 od granic składowiska w ramach którego :

1) zakazuje się lokalizacji budownictwa mieszkaniowego,
2) zakazuje się zakładania sadów i prowadzenia upraw warzyw,
3) ogranicza się na gruntach rolnych tylko do upraw zbożowych,
4) nakazuje się stopniowe zalesianie terenu w ramach rekultywacji końcowej składowiska.

10. W strefach izolacyjnych od wiązki : kabli elektroenergetycznych , magistrali wodnych i kanalizacyjnych wynoszących 6.0 m dopuszcza się realizacje ciągów pieszo – jezdnych w zieleni niskiej i ścieżek rowerowych.

11. W strefach przylegających do ulic klasy S, G i Z wskazana jest lokalizacja pasów zieleni ochronnej o charakterze osłon izolacyjnych , przeciwśnieżnych i przeciwwietrznych oraz obiektów służących ochronie akustycznej. Na terenach upraw rolnych w strefie uciążliwości komunikacji zaleca się prowadzenie upraw o charakterze przemysłowym.

Rozdział IV
Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów

§ 20. Ustalenia dotyczące terenów oznaczonych w planie symbolem MN z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zakresie której mieści się

1) nieuciążliwa działalność usługowa lub rzemieślnicza, prowadzona jako towarzysząca podstawowej funkcji mieszkaniowej na nieruchomości, wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego - z wyłączeniem terenu działki i zlokalizowanych na niej zabudowań gospodarczych;
2) działalność agroturystyczna, która prowadzona jest jako towarzysząca podstawowej funkcji mieszkaniowej, wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego lub z możliwością wykorzystania istniejących budynków gospodarczych oraz wykorzystania terenu działki wyłącznie w celach zlokalizowania urządzeń rekreacyjnych;
3) chów i hodowla drobnego inwentarza i drobiu wyłącznie na własny użytek, nie stanowiąca przedmiotu działalności gospodarczej.

1. Ustalenia dotyczące terenów mieszkaniowych odnoszą się do wszelkich działań budowlanych tj. realizacji nowych obiektów, modernizacji, rozbudów, nadbudów, remontów, i modernizacji elewacji, budowy ogrodzeń, instalacji elementów reklamowanych i obiektów małej architektury.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 30%;
2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60%;
3) program parkingowy i garażowy:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsca postojowe na budynek plus garaż;
   b) w przypadku prowadzenia działalności usługowej lub rzemieślniczej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania jednak nie mniej niż dodatkowe 2 miejsca postojowe na budynek, dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością usługową i rzemieślniczą należy zapewnić dodatkowe miejsca garażowe lub postojowe.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty zabudowy – zaleca się stosowanie wyważonych, prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do istniejącego otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu;
2) wysokość zabudowy:
   a) mieszkaniowej – nie więcej niż 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 11.0 m,
   b) gospodarczej i garaży wolnostojących – nie więcej niż 1 kondygnacja, nie wyższa niż 6m,
3) geometria dachu:
   a) w przypadku stosowania dachów spadzistych nakazuje się zachowanie symetrycznych kątów nachylenia połaci przy czym:
      - kąt nachylenia dla zabudowy mieszkaniowej – od 22° do 45°;
      - kąt nachylenia dla zabudowy gospodarczej i garażowej – od 22° do 45°;
   b) w przypadkach łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować identyczne kąty nachylenia połaci w przedziale takim jak określono dla zabudowy mieszkaniowej.

4. Dodatkowo:

1) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w formie parterowego obiektu
2) nakazuje się aby działalność handlowa, usługowa, wytwórcza lub rzemieślnicza prowadzona zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, nie stwarzała uciążliwości, w szczególności w postaci:
   a) wytwarzania hałasu, wibracji, drażniących woni lub światła o dużym natężeniu;
   b) wykorzystywania surowców lub materiałów niebezpiecznych w szczególności toksycznych i łatwopalnych mogących stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia, np. w wyniku pożaru lub w stanach nadzwyczajnych zagrożeń;
   c) dojazdu samochodów ciężarowych o ładowności powyżej:
      - 8 ton - w wypadku działek posiadających wjazdy z ulic klasy L;

- 2 ton - w wypadku działek posiadających wjazdy z ulic klasy D i dojazdowych wewnętrznych.

§ 21 Ustalenia dotyczące terenów oznaczonych w planie symbolem U których podstawowym przeznaczeniem są usługi komercyjne w zakresie których mieszczą się :

1) usługi handlu detalicznego i gastronomii;
2) zakłady rzemieślnicze i wytwórcze – w obszarach z wykluczeniem funkcji składowych, uciążliwych dla środowiska;
3) stacje paliw płynnych i stacje autogazu oraz stacje obsługi pojazdów;

1. Ustalenia dotyczące terenów i usługowych odnoszą się do wszelkich działań budowlanych tj. realizacji nowych obiektów, modernizacji, rozbudów, nadbudów, remontów, i modernizacji elewacji, budowy ogrodzeń, instalacji elementów reklamowanych i obiektów małej architektury.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) zieleń urządzona;
2) zabudowa mieszkaniowa typu zbiorowego (hotel, motel);
3) budynki mieszkalne jednorodzinne lub lokale wbudowane dla prowadzącego działalność lub dozór pod warunkiem utrzymania standardów środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,
4) zabudowa administracyjna;
5) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi działki.

3. Możliwość wariantowania podziałów wewnątrz terenu :

równorzędnymi wariantami możliwych podziałów są :

1) traktowanie terenu jako jedna nieruchomość, jeden inwestor,
2) podziały na 2 i więcej nieruchomości o pow. zgodnych z preferencjami inwestorów pod warunkiem zapewnienia wszystkim działkom bezpośredniej obsługi z dróg publicznych lub wewnętrznych.

4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 50% ;
2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% ;
3) dojazd do nieruchomości z drogi publicznej ,
4) program parkingowy i garażowy ;
   a) w przypadku usług rzemieślniczych należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania;
   b) w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 25m² powierzchni handlowej;
   c) w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty zabudowy:
   a) zaleca się stosowanie wyważonych , prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do istniejącego otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu ;
   b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań o dostosowanych proporcjach do otaczającej zabudowy, przy zachowaniu określonej niżej wysokości zabudowy ;
2) wysokość zabudowy: nie wyższa niż 12.0 m ;
3) geometria dachu:
   a) dopuszcza się stosowanie indywidualnych, rozwiązań, o dostosowanych proporcjach wraz z kształtem dachu, do otaczającej zabudowy ;
   b) w przypadku stosowania dachów spadzistych nakazuje się zachowanie symetrycznych kątów nachylenia połaci z kalenicą równoległą do dłuższej osi budynku przy zachowaniu kątów nachylenia mieszczących się w przedziale od 22° do 45°;.

6. Tymczasowe zagospodarowanie do czasu realizacji nowej zabudowy usługowej obejmuje:

1) miejsca postojowe ;
2) zieleń urządzoną ;
3) urządzenia sportu i rekreacji.

§ 22. Ustalenia dotyczące terenów oznaczonych w planie symbolem UC, których podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa usługowa dużych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², w zakresie której mieszczą się:

1) usługi handlu detalicznego i gastronomii;
2) zakłady rzemieślnicze i wytwórcze – w obszarach z wykluczeniem funkcji składowych, uciążliwych dla środowiska;
3) stacje paliw, stacje autogazu.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) zieleń urządzoną;
2) urządzenia sportu i rekreacji.
3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi działki,

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 70%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10%;
3) program parkingowy i garażowy:
   a) w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 25.0 m² powierzchni handlowej;
   b) w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
1) gabaryty zabudowy:
a) zaleca się stosowanie wyważonych , prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształ-tem dachu) każdorazowo do istniejącego otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowego krajobrazu;
   b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań o dostosowanych proporcjach do otaczającej zabudowy, przy zachowaniu określonej niżej wysokości zabudowy;
2) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje ale nie wyższa niż 12.0 m,
3) geometria dachu:
   dopuszcza się stosowanie i płaskich dachów oraz indywidualnych, oryginalnych rozwiązań, o dostosowanych proporcjach wraz z kształtem dachu, do otaczającej zabudowy.

4. Tymczasowe zagospodarowanie do czasu realizacji nowej zabudowy usługowej obejmuje:
1) miejsca postojowe;
2) zieleń urządzoną;
3) urządzenia sportu i rekreacji.

§ 23. Ustalenia dotyczące terenów oznaczonych w planie symbolem P których podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa produkcyjno - techniczną w zakresie której mieszczą się :
1) obiekty produkcyjne, (produkcja dla budownictwa – materiały budowlane, przemysł lekki –fabryki i montownie, przemysł spożywczy, warsztaty, rzemiosło produkcyjne, przemysł inny);
2) tereny magazynowo – składowe (magazyny i składy zabudowane i odkryte, silosy, zbiorniki, itp.).

1. Dla każdego terenu przeznaczonego pod aktywność gospodarczą, niezależnie od funkcji wiodącej i uzupełniających, funkcjami mogącymi występować w granicach terenu , bez ich jednoznacznego definiowania, może być dodatkowo zagospodarowanie zintegrowane i obsługujące funkcje wewnętrzne :
1) komunikacja kołowa wewnętrzna przystosowana do transportu ciężkiego;
2) komunikacja piesza;
3) parkingi wewnętrzne bilansujące w 100 % potrzeby parkingowe dla działki;
4) zieleń uzupełniająca i izolacyjna;
5) drobne funkcje usługowe i administracyjne oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej wraz z obiektami funkcji wiodącej i uzupełniających, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10 % sumy wszystkich powierzchni użytkowych nie będące samodzielnym budynkiem;
6) urządzenia i elementy infrastruktury techniczne, nie wymagające wydzielenia dla nich niezależnej nieruchomości :
   a) urządzenia telekomunikacyjne typu : abonenckie węzły dostępu, standardowe szafy kablowe oraz aparaty ogólnodostępne w kabinach telekomunikacyjnych i na słupach,
   b) stacje transformatorowe wraz z swobodnym dojazdem przystosowanym do sprzętu ciężkiego.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:
1) handel hurtowy i detaliczny związany z produktami wytworzonymi w przedsiębiorstwach zlokalizowanych na terenach położonych w granicach niniejszego planu;
2) stacje paliw, stacje obsługi, salony i stacje serwisowe, stacje autogazu, gastronomię, hotel itp.;
3) rzemiosło usługowe z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej;
4) usługi finansowe;
5) administracja gospodarcza i biura;
6) usługi transportowe;
. 7) zieleń izolacyjna i urządzona.

3. Możliwość wariantowania podziałów wewnątrz terenu :
równorzędnymi wariantami możliwych podziałów są :
1) traktowanie terenu jako jedna nieruchomość, jeden inwestor,
2) podziały na 2 i więcej nieruchomości o pow. zgodnych z preferencjami inwestorów pod warunkiem zapewnienia wszystkim działkom bezpośredniej obsługi z dróg publicznych lub wewnętrznych.

4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 60%,
   powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 15%;
2) dojazd do terenów P z dróg publicznych KD i wewnętrznych KDW ;
3) program parkingowy i garażowy należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania;

a) dla zakładów produkcyjnych – 35-45 m.p./100 zatrudnionych;
b) dla biur, usług i magazynów – 30 m. p./1000 m ² pow. użytkowej;
c) dla stacji obsługi pojazdów – 5 m.p./1 stanowisko naprawcze;
c) dla obiektów administracyjnych i technicznych 30 m. p. /1000 m ² pow. użytkowej;
e) w przypadku usług komercyjnych i zakładów rzemieślniczych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 25m² powierzchni użytkowej lokalu.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) linia zabudowy w odległości 10.0 ÷ 15.0 m. od linii rozgraniczającej od strony ulic, 15.0 m od linii lasów w pozostałych wypadkach zgodnie z prawem budowlanym;
2) gabaryty zabudowy - dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań, przy zachowaniu określonej niżej wysokości zabudowy ;
3) wysokość zabudowy od 3.5 do 10.0 m – nie dotyczy lokalnych akcentów.;
4) geometria dachu - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich oraz indywidualnych, oryginalnych rozwiązań.

6. Tymczasowe zagospodarowanie do czasu realizacji nowej działalności produkcyjnej obejmuje:

1) miejsca postojowe;
2) zieleń urządzoną ;
3) urządzenia rekreacji.

7. Dodatkowo:

nakazuje się aby działalność produkcyjna, składowa i magazynowa oraz działalność handlowa, usługowa wytwórcza lub rzemieślnicza prowadzona zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, była odseparowana w przypadku sąsiedztwa z terenami mieszkaniowymi i przestrzeniami publicznymi, ogrodzeniem pełnym lub pasem zieleni izolacyjnej zimotrwałej, w sposób skutecznie zapobiegający wykraczaniu uciążliwości poza granice działki w szczególności ze względu na wytwarzany hałas, wibracje, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu, lub ze względu na rodzaj tej działalności - jeśli mógłby on obniżać jakość środowiska zamieszkania.
Dopuszcza się lokalizację dominant wysokościowych.

§ 24. Ustalenia dotyczące terenu oznaczonego w planie symbolem ZC którego podstawowym przeznaczeniem jest cmentarz w zakresie którego mieszczą się :

1) powierzchnie grzebalne:
   a) groby zwykłe;
   b) pojedyncze rzędy grobów murowanych przy żywopłotach;
   c) groby rodzinne;
   d) aleję zasłużonych;
   e) mur z urnami i pole urn;

   ilość i procentowe udziały poszczególnych rodzajów grobów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
2) drogi prowadzące do pól grzebalnych i place;
3) zieleń:
   a) drzewa;
   b) krzewy;
   c) żywopłoty;
   d) kwiaty;
   e) trawniki;
4) kostnica.

1. Przeznaczenie dopuszczalne

1) elementy małej architektury (np. krzyże, kapliczki, itp.);
2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej konieczne do funkcjonowania cmentarz;
3) dojścia piesze i podjazdy nie wydzielone w planie;
4) konieczne miejsca postojowe (maksymalnie do 25 stanowisk);
5) obiekty kubaturowe bezpośrednio związane z użytkowaniem podstawowym (kaplica cmentarna , dom pogrzebowy itp.);
6) zieleń urządzona;
7) zakazuje się :
   a) lokalizacji instalacji (np. do spopielania zwłok – krematorium) mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
   b) lokalizacji instalacji (np. do spopielania zwłok – krematorium) powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego właściciel ma tytuł prawny.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
2) zachowanie proporcji aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 10 % powierzchni działki lub terenu;
3) dla budynków projektowanych konieczność nawiązania gabarytem do budynków istniejących przy zachowaniu wysokości maksymalnej do 10.0 m.(z wyjątkiem wież kościelnych, dzwonnic);

4) ochronę istniejącego drzewostanu i wyposażenie w zieleń.

§ 25. Ustalenia dotyczące terenów oznaczonych w planie symbolem ZD których podstawowym przeznaczeniem są ogródki działkowe w zakresie których mieści się :
zabudowa mająca charakter zabudowy rekreacyjnej i gospodarczej.
1. Przeznaczenie dopuszczalne :
1) małe obiekty usługowe typu klubo – kawiarnie, świetlice;
2) urządzenia sportowo-rekreacyjne dla użytkowników terenu, place zabaw dla dzieci;
3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
4) nie wydzielonych w planie dojazdów i parkingów związanych z przeznaczeniem podstawowym, przy uwzględnieniu wskaźnika 25-30 m.p./1000 m².
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 20% powierzchni działki,
2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 80% powierzchni działki.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
1) gabaryty zabudowy – dla altan i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m²,
2) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja naziemna oraz poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 7.0 m.,
3) geometria dachu: dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia $22^0 \div 40^0$**.**

§ 26. Ustalenia dotyczące terenów oznaczonych w planie symbolem ZL, których podstawowym przeznaczeniem jest zieleń leśna w zakresie której mieści się :
lasy i tereny dolesień.
1. Przeznaczenie dopuszczalne
1) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innego prowadzenia lub lokalizacji,
2) lokalizacja obiektów związanych z gospodarką leśna,
3) lokalizacja dojść pieszych i dojazdów nie wydzielonych w planie (wyłącznie po drogach leśnych).
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
1) zachowanie proporcji aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 5 % pow. przeznaczenia podstawowego danego terenu (przy warunku uzgodnienia programu dopuszczalnego z zarządcą lub właścicielem lasu,
2) zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych , za wyjątkiem obiektów bezpośrednio służących działalności leśnej.

§ 27. Wyznacza się tereny oznaczone w planie symbolem ZŁ których podstawowym przeznaczeniem są tereny zieleni nieurządzonej w zakresie której mieszczą się :
1. Tereny użytków zielonych (łąki) wzdłuż cieków wodnych i tereny dolesień w formie zieleni wysokiej i niskiej (zieleń izolacyjna);
1) przeznaczenie dopuszczalne :
   a) lokalizacja niekubaturowych ogólnodostępnych urządzeń sportu i rekreacji tj. ścieżek rowerowych , szlaków turystycznych z elementami małej architektury;
   b) lokalizacja dojść pieszych i podjazdów nie ujętych w planie:
   c) lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
2) zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych i wygrodzeń własności w pobliżu koryt rzecznych i cieków wodnych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

2. Tereny zieleni nieurządzonej w strefie oddziaływań ekstremalnych od drogi ekspresowej S3
1) przeznaczenie podstawowe ;
   zieleń izolacyjna (drzewa i krzewy) wzdłuż drogi oraz użytki zielone w węźle drogowym;
2) przeznaczenie dopuszczalne :
   infrastruktura techniczna związana z drogą ekspresową S3.

3. Tereny zieleni nieurządzonej w strefie oddziaływań gazociągu podwyższonego ciśnienia
1) przeznaczenie podstawowe ;
   zieleń izolacyjna, drzewa i krzewy (poza pasem 4.0 m., po 2.0 m od osi gazociągu) i powierzchnie trawiaste;
   2) przeznaczenie dopuszczalne :infrastruktura techniczna.

§ 28. Ustalenia dotyczące terenów RM których podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
1. Przeznaczenie dopuszczalne:
1) uprawy ogrodnicze, sadownicze i leśne;
2) szklarnie;
3) obiekty hodowlane;
4) składy i magazyny;

5) urządzenia rekreacyjno – wypoczynkowe wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną i sanitarną oraz parkingami.

2. Możliwość wariantowania podziałów wewnątrz terenu :
równorzędnymi wariantami możliwych podziałów są :
1) traktowanie terenu jako jedna nieruchomość, jeden inwestor,
2) podziały na 2 i więcej nieruchomości o pow. zgodnych z preferencjami inwestorów pod warunkiem zapewnienia wszystkim działkom bezpośredniej obsługi z dróg publicznych lub wewnętrznych.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 40% powierzchni działki;
2) parkingi ogólnodostępne związane z przeznaczeniem dopuszczalnym należy lokalizować wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu dróg, ciągów pieszych lub istniejących w terenie dróg polnych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
1) gabaryty zabudowy - dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań, przy zachowaniu określonej niżej wysokości zabudowy,
2) wysokość zabudowy– nie więcej niż 2 kondygnacje i nie wyższa niż 7.0 m,
3) geometria dachu - dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań.

5.Tymczasowe zagospodarowanie:
place publiczne w ramach zorganizowanych, sezonowych, lokalnych imprez masowych, obiekty handlowe typu: kioski, namioty, budki oraz ogródki gastronomiczne w ramach zorganizowanej działalności sezonowej, okresowej.

6. Dodatkowo – dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu zagospodarowanego w ramach przeznaczenia dopuszczalnego z wyznaczonych na rysunku planu ciągów pieszych oraz istniejących w terenie dróg polnych.

§ 29. Wyznacza się tereny WS których podstawowym przeznaczeniem są tereny wód powierzchniowych
Zakazuje się :
1) doprowadzenia wód deszczowych bez wstępnego podczyszczenia;
2) realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą rzeki i cieków.

§ 30. Ustalenia dotyczące terenów oznaczonych w planie symbolem KK, których podstawowym przeznaczeniem są grunty kolejowe stanowiące tereny zamknięte zgodnie z przepisami szczególnymi. w zakresie których mieszczą się :
linie kolejowe, bocznice, obiekty zaplecza kolejowego i administracyjnego PKP.

1. Przeznaczenie dopuszczalne :
1) obiekty i urządzenia techniczne związane z eksploatacją tras;
2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
3) zieleń izolacyjna.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
1) adaptacja istniejącej linii kolejowej jednotorowej zelektryfikowanej o znaczeniu państwowym nr 358 relacji Zbąszynek – Sulechów – Czerwieńsk;
2) adaptacja istniejącej linii kolejowej jednotorowej o znaczeniu wojewódzkim nr 393 relacji Sulechów - Cigacice Port;
3) adaptacja istniejącej linii kolejowej jednotorowej o znaczeniu wojewódzkim nr 384 relacji Sulechów - Świebodzin; dopuszcza się docelową zmianę przeznaczenia terenu na ciąg komunikacji rowerowej,
4) możliwość remontu i przebudowy linii i urządzeń kolejowych.

§ 31. Ustalenia dotyczące skrzyżowania KK linii kolejowej z drogą ekspresową oznaczoną w planie symbolem KD1.
Dwa skrzyżowanie linii kolejowych z drogą ekspresową KD1 powinny spełniać wymagania techniczne określone dla tego typu obiektów w rozporządzeniu określającym warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie.

§ 32. Ustalenia dotyczące skrzyżowania KK linii kolejowej z drogą wojewódzką oznaczoną w planie symbolem KD2.
Skrzyżowanie linii kolejowej z drogą wojewódzką KD2 powinny spełniać wymagania techniczne określone dla tego typu obiektów(dwupoziomowe) zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie.

§ 33. Ustalenia dotyczące skrzyżowania KK linii kolejowej z drogami oznaczonymi w planie symbolem KD i KDW

Do czasu wykonania prac związanych z dostosowaniem istniejących skrzyżowań do wymagań ustalonych w obowiązującym rozporządzeniu które powinny być przebudowane na skrzyżowania dwupoziomowe należy stosować dodatkowo na przejazdach samoczynną sygnalizację świetlną z półrogatkami zamykającymi.

§ 34. Ustalenia dotyczące terenów oznaczonych w planie symbolem KD, KDW przeznaczone pod drogi wraz z urządzeniami towarzyszącymi

1. Przeznaczenie dopuszczalne

1) miejsca postojowe dla samochodów, jeśli pozwalają na to parametry przekroju poprzecznego ulicy;
2) wszelkie urządzenia towarzyszące w postaci infrastruktury technicznej.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

h 1) droga publiczna krajowa ekspresowa klasy S relacji Świnoujście –Lubawka – granica państwa, dwujezdniowa, dwupasmowa, węzeł dwupoziomowy na skrzyżowaniu dróg w południowej części terenu objętego ustaleniami planu, linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu, oznaczona w planie symbolem **KD1**;
2) droga publiczna wojewódzka nr 278 klasy Z relacji Szklarka Radnicka – Sulechów Wschowa, jednojezdniowa dwupasmowa linie rozgraniczenia zgodne z rysunkiem planu, oznaczona w planie symbolem **KD2**;
3) droga publiczna powiatowa klasy Z, relacji Sulechów – Zawada, jednojezdniowa dwupasmowa linie rozgraniczenia zgodne z rysunkiem planu, oznaczona w planie symbolem **KD3**;
4) droga publiczna klasy Z, relacji Sulechów- Kalsk – Świebodzin, jednojezdniowa dwupasmowa linie rozgraniczenia zgodne z rysunkiem planu, oznaczona w planie symbolem **KD4**;
5) droga publiczna, gminna klasy Z, (ul. Warszawska, Gajowa nowoprojektowana) jednojezdniowa dwupasmowa linie rozgraniczenia zgodne z rysunkiem planu, oznaczona w planie symbolem **KD5;**
6) droga wewnętrzna klasy L, jednojezdniowa dwupasmowa o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 12.0 m, oznaczona w planie symbolem **KDW1**;
7) droga wewnętrzna klasy L, jednojezdniowa dwupasmowa o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10.0 m, oznaczona w planie symbolem **KDW2**;
8) droga wewnętrzna klasy D, jednojezdniowa dwupasmowa o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 9.0 m, oznaczona w planie symbolem **KDW3**;
9) droga wewnętrzna klasy D, jednojezdniowa dwupasmowa o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 7.0 m, oznaczona w planie symbolem **KDW4**;
10) droga wewnętrzna klasy D, jednojezdniowa dwupasmowa o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 6.0 m, oznaczona w planie symbolem **KDW5**;

3. Tymczasowe zagospodarowanie zgodnie z § 11.

4. Dodatkowo:

1) dla terenu oznaczonego w planie symbolem **KD2 – KD5** klasy Z należy zapewnić w przekroju poprzecznym drogi lokalizację przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika o minimalnej szerokości 1,5 m z pasem zieleni towarzyszącej (z pominięciem odcinków wiaduktów i mostów) pomiędzy chodnikiem a jezdnią;
2) dla terenu oznaczonego w planie symbolem **KDW1 – KDW2** klasy L należy zapewnić w przekroju poprzecznym drogi lokalizację przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika o minimalnej szerokości 0.75 m.;
3) każdorazowo zaleca się realizację obustronnych chodników w każdym z terenów wymienionych w niniejszym paragrafie w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczających drogi.

§ 35. Ustalenia dotyczące terenów oznaczonych w planie symbolem KP, którego podstawowym przeznaczeniem są parkingi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) urządzenia techniczne związane z obsługą przeznaczenia podstawowego;
2) zieleń urządzona;
i 3) place publiczne.
j

§ 36. Ustalenia dotyczące terenów oznaczonych w planie symbolem KXD których podstawowym przeznaczeniem są ciągi pieszo - jezdne

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

k 1) zieleń urządzona;
2) ścieżki rowerowe;
3) dojazd w uzasadnionych przypadkach do nieruchomości;
4) sieci podziemnych obiektów infrastruktury technicznej.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu o nawierzchni utwardzonej (polbruk)
2) zakazuje się :
lokalizacji zabudowy trwałej w obrębie linii rozgraniczających drogi innej niż związanej z funkcją drogi.

§ 37. Ustalenia dotyczące terenów oznaczonych w planie symbolem KX których podstawowym przeznaczeniem są ciągi piesze

1. Przeznaczenie dopuszczalne:
1) nasadzenie zieleni wysokiej i niskiej ozdobnej,
2) lokalizację obiektów małej architektury i oświetlenie słupowe,
3) dojazd w uzasadnionych przypadkach do nieruchomości.
4) sieci podziemnych obiektów infrastruktury technicznej.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, o nawierzchni utwardzonej (polbruk)

§ 38. Ustalenia dotyczące terenów oznaczonych w planie symbolem KR z podstawowym przeznaczeniem pod ścieżki rowerowe wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne :
1) ciągi piesze;
2) miejsca postojowe dla rowerów , jeśli pozwalają na to parametry przekroju poprzecznego ścieżek.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) ścieżka rowerowa dwukierunkowa, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 2.0 m.,
2) ścieżka rowerowa z ciągiem pieszym o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 2.5 m.

§ 39. Ustalenia dotyczące terenu usług komunikacyjnych oznaczonego w planie symbolem KDU, przeznaczonego pod bazę obsługi ekspresowej drogi S3.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:
1) urządzenia techniczne związane z obsługą przeznaczenia podstawowego;
2) zieleń urządzona.

§ 40. Ustalenia dotyczące terenu oznaczonego w planie symbolem O z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia infrastruktury technicznej – kanalizacyjne, przeznaczonego pod rozbudowę oczyszczalni.

1. Przeznaczenie dopuszczalne - obejmuje wszelkie urządzenia towarzyszące sieci kanalizacyjnej.
2. Dodatkowe ewentualne, uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie mogą wykraczać poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym, powodować konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

§ 41. Ustalenia dotyczące terenów oznaczonych w planie symbolem E przeznaczone pod urządzenia infrastruktury technicznej elektroenergetycznej przeznaczone pod trafostacje.

1. Przeznaczenie dopuszczalne - obejmuje wszelkie urządzenia towarzyszące zaopatrzeniu w energię elektryczną.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
teren o minimalnych wymiarach 4.0 x 5.0 m, z dojazdem 3.5 metrową jezdnią utwardzoną.

3. Dodatkowe ewentualne, uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie mogą wykraczać poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym, powodować konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

§ 42. Ustalenia dotyczące zlokalizowanej na terenie opracowania napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV.
1) utrzymanie istniejącego przebiegu (poza fragmentem nad drogą ekspresową S3) i parametrów ;
2) wyznaczenie obszaru ograniczonego użytkowania o szerokości 15.0 m. od osi linii.

§ 43. Ustalenia dotyczące zlokalizowanych na terenie opracowania napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia 15 kV .
1) utrzymanie istniejącego przebiegu i parametrów (poza fragmentem skrzyżowań z drogą ekspresów S3);
2) wyznaczenie obszaru ograniczonego użytkowania o szerokości 15.0 m. od osi linii.

§ 44. Ustalenia dotyczące zlokalizowanego na terenie opracowania gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy nominalnej DN 150 oraz ciśnieniu nominalnym Pn 1.6 MPA
1) utrzymanie istniejącego przebiegu i parametrów
2) wyznaczenie obszaru ograniczonego użytkowania.

§ 45. Ustalenia dotyczące zlokalizowanego na terenie opracowania obszaru górniczego i złoża surowców naturalnych (ropa i gaz ziemny „Mozów S").
Inwestycje lokalizowane na tym terenie wymagają uzgodnienia z właściwymi organami w tym zakresie.

Rozdział V
Przepisy końcowe

§ 46. Traci moc uchwała Rady Miejskiej w Sulechowie Nr XII/98/2003 z dnia 28 października 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów wsi : Krężoły, Obłotne, Kruszyna, Nowy Świat i dla części obrębu 2 miasta Sulechów w zakresie obejścia miasta Sulechów w ciągu drogi krajowej nr 32 (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 104,poz. 1653) w części objętej niniejszą uchwałą dotyczącą drogi krajowej nr 3.

§ 47. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.