UCHWAŁA Nr IX / 101 /2007
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE
z dnia 21 sierpnia 2007 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Brzezie koło Sulechowa.

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.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. ***o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*** (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) uchwala się, co następuje :

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Sulechowie Nr XLII/398/2006 z dnia 22 sierpnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Cigacice, Górzykowo, Brzezie k. Sulechowa, Kalsk oraz części obrębu I miasta Sulechów oraz zgodnie ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów uchwaloną uchwałą nr XXV /218 /2005 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 25 stycznia 2005 r. uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Brzezie k. Sulechowa.
2. Zmiana planu obejmuje teren położony w obrębie geodezyjnym Brzezie k. Sulechowa zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są 3 załączniki :
- **1)** rysunek zmiany planu w skali 1:1 000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy obejmujący obszar części obrębu geodezyjnego Brzezie koło Sulechowa, stanowiący załącznik graficzny nr 1;
- **2)** rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sulechowie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2,
- **3)** rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sulechowie w sprawie uwag wniesionych do wyłożonej do publicznego wglądu zmiany miejscowego planu , stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Przedmiotem zmiany planu są regulacje określające zasady zagospodarowania terenu z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową, tereny użytkowane rolniczo, komunikację i infrastrukturę techniczną.

§ 3. Ustalenia zmiany 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 dla całego obszaru objętego zmianą planu, 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 końcowe.

§ 4. W rysunku zmiany 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;
3) oznaczenie graficzne granic obszarów chronionych;
4) oznaczenia graficzne linii regulacyjnych zabudowy nieprzekraczalnych;
5) pozostałe nie wymienione wyżej oznaczenia mają charakter informacyjny.

§ 5. 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 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;
12) **drogach wewnętrznych –** należy przez to rozumieć drogi wewnętrzna w rozumieniu ustawy o drogach publicznych;
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 wraz z budynkami gospodarczymi i garażami występujących w obrębie działki;
15) **powierzchni biologicznie czynnej –** należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu działki, pokrytą roślinnością (naturalną lub urządzoną) stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną;
16) **usługach nieuciążliwych –** 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;
17) **uciążliwości –** należy przez to rozumieć uciążliwość powodowaną przez przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu prawa ochrony środowiska:
18) **zagospodarowaniu tymczasowym –** należy przez to rozumieć określony niniejszym planem sposób użytkowania i sposób zagospodarowania do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
19) **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;
20) **nieprzekraczalnej linii zabudowy -** należy przez to rozumieć granicę wzdłuż terenów komunikacji publicznej 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;

21) **reklama wielkogabarytowa** – należy przez to rozumieć wolno stojące, trwale związane z gruntem urządzenie reklamowe, w tym umieszczane na elementach konstrukcyjnych, obiekcie budowlanym lub ogrodzeniu;
22) **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;
23) **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.

§ 6. Określone w § 3 ust. 2 pkt. 1 przeznaczenie terenów wg rodzaju użytkowania obejmują :
1) podstawowy rodzaj przeznaczenie (przeznaczenie podstawowe w rozumieniu § 5 pkt 8);
2) dopuszczalny rodzaj przeznaczenia (przeznaczenie dopuszczalne w rozumieniu § 5 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 orientacyjnych 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 dla całego obszaru planu

§ 7. 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.

§ 8. 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 występującej 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 za-

pewniający optymalne nasłonecznienie terenu działek i minimalizację zacienienia sąsiednich nieruchomości, oraz na zasadach ogólnych określonych w prawie budowlanym i warunkach technicznych:

b) 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 gospodarcze powinny być sytuowane w głębi działki - za budynkami mieszkalnymi i usługowymi ;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległościach mniejszych niż wynikające z warunków tech nicznych, w szczególności w granicy działki, w przypadku:
   a) gdy lokalizacja taka nie stoi w sprzeczności z przepisami szczególnymi , 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) zakazuje się budowy murów granicznych od strony ulic.

3. Zasady dotyczące umieszczania znaków informacji wizualnej :
k 1) znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem miejsca lub obiektu;
l 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;
m 3) zakazuje się umieszczania znaków informacji wizualnej bezpośrednio na połaci dachowej i kalenicy ;
n 4) zakazuje się umieszczania znaków informacji wizualnej w miejscach i w sposób naruszający bezpieczeństwo ruchu samochodowego i pieszego;
o 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.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. W zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu zapisów ustawy *Prawo ochrony środowiska*:
zakazuje się:
1) wprowadzania funkcji uciążliwych dla otoczenia oraz użytkowania terenu pogarszających jakość środowiska, w szczególności funkcji związanych ze składowaniem, gromadzeniem lub przetwarzaniem odpadów, złomu, zużytych pojazdów, maszyn i urządzeń, opakowań, paliw lub innych materiałów, a także polegającej na hodowli lub uboju zwierząt w ramach działalności gospodarczej;
2) 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 - nakazuje się:
stosowanie paliw ekologicznych, tj. o niskiej zawartości związków siarki.

3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami nakazuje się :
1) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych organizować zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
2) masy ziemne, stanowiące grunt rodzimy, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięcia wykorzystywać dla potrzeb niwelacji terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania, lub realizacji elementów zagospodarowania terenu, w tym ekranujących poszczególne nieruchomości;
3) przekształcenia powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją minimalizować poprzez właściwe zagospodarowanie terenu i odprowadzenie wód opadowych;
4) przy realizacji robót ziemnych w trakcie budowy należy wyegzekwować zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, jej odpowiednie zdeponowanie oraz ponowne wykorzystanie.

4. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:
nakazuje się:

1) ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie, w szczególności naturalnego ukształtowania terenu i istniejących szpalerów drzew o walorach kompozycyjnych;
2) utrzymanie istniejącej zieleni, z dopuszczeniem wycinki w sytuacji konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu przedsięwzięć liniowych, w tym dotyczących infrastruktury technicznej i komunikacji oraz porządkowania struktury osadniczej, wprowadzając w każdym przypadku obowiązek kompensacji przyrodniczej, o której mowa w zapisach ww. ustawy;
3) kształtowanie nowej zieleni w sposób nie kolidujący z zabudową - wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarć widokowych;

§ 10. 1 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje zobowiązanie osób prowadzących roboty budowlane i ziemne w przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem do:

1) wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
2) zabezpieczenia przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
3) niezwłocznego zawiadomienia o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków a jeśli to nie jest możliwe Burmistrza Sulechowa;
4) Burmistrz Sulechowa jest obowiązany niezwłocznie , nie dłużej niż w terminie 3 dni , przekazać Lubuskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1, pkt 3.

3. Na terenach objętych zmianą planu brak jest obiektów wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków.
4. Na terenach objętym zmianą planu nie stwierdzono występowania stanowisk archeologicznych.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznych do których zalicza się tereny dróg publicznych, ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych przy zagospodarowaniu nowych terenów poprzez umożliwienie na wszystkich ciągach pieszych i pieszo – jezdnych poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym; różnice poziomów niwelować pochylniami,

§ 12 Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Ustalenia zmiany planu odnoszące się do przeznaczenia poszczególnych terenów obowiązują niezależnie od istniejących i planowanych podziałów na działki gruntowe.
2. Ustala się następujące zasady i warunki nowych podziałów terenów na działki budowlane i inne : 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 bezpośrednio ich obsługujących;
3) minimalna szerokość wydzielonego dojazdu w zależności od liczby wydzielanych działek:
   a) do 2 działek – 6.0 m.;
   b) powyżej 2 działek – 9.0 m.;
4) dokonywanie podziałów, o których mowa, należy realizować przestrzegając przepisy z zakresu gospodarki nieruchomościami;

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

1. Układ komunikacyjny określa się zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz parametrami i klasyfikacją dróg ustalonymi w rozdziale IV.
2. Podstawowy układ komunikacji drogowej tworzą:

1) ulice obsługujące teren znajdujący się poza granicami planu:
   a) istniejąca droga gminna 103204F relacji Sulechów – Kalsk (ul. Brzozowa)
   b) istniejąca ul. Tadeusza Styki;
   c) istniejąca droga gruntowa nr ewid. dz. 266;
2) uzupełnienie układu stanowi :
   a) ulica wewnętrzna zbiorcza KDW1 obsługująca zabudowę jednorodzinną i zabudowę zagrodową,

c) ulice wewnętrzne KDW2 i KDW3 dojazdowe do poszczególnych posesji.

e 3) poza ulicami określonymi niniejszą uchwałą (przy możliwości wariantowania podziałów wewnątrz terenu) powinny być w miarę potrzeby realizowane niezbędne dojazdy, (ulice wewnętrzne) umożliwiające swobodny dostęp do każdej działki, w sposób zapewniający dojazd samochodów wielkogabarytowych, bezpieczeństwo pożarowe, dojazd karetki pogotowia i innych pojazdów uprzywilejowanych;

4) program parkingowy zaspokajający potrzeby mieszkańców 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.

3. W ramach terenów objętych zmiana planu 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.

4. W ramach terenów objętych zmianą planu 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 do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej poprzez system przepompowni i rurociągów tłocznych;

3) pełne odwodnienie dróg publicznych do kanalizacji deszczowej;

4) na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się gromadzenie wód opadowych z ich gospodarczym wykorzystaniem.

5. W ramach terenów objętych zmianą planu obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do podstawowego systemu sieci elektroenergetycznych:

1) budowa kablowych linii średniego napięcia 15 kV ułożonych w liniach rozgraniczających ulic i doprowadzonych do transformatorów dobranych wg bilansu mocy określonych przez inwestorów na etapie projektów budowlanych poszczególnych inwestycji;

2) budowa sieci rozdzielczych kablowych linii nn;

3) budowa linii kablowych nn dla celów oświetlenia terenu.

6. W ramach terenów objętych zmianą planu obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci gazowych:

1) pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz z rozbudowywanej sieci w dostosowaniu do potrzeb przyszłych odbiorców;

2) dla sieci i obiektów należy stosować strefy kontrolowane lub strefy uciążliwości zgodnie z przepisami obowiązującymi w czasie ich wybudowania;

7. W ramach terenów objętych zmianą planu 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.

8. W zakresie gospodarki odpadami należy 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.

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

10. 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.

d) odległości pomiędzy poszczególnymi projektowanymi sieciami infrastruktury technicznej powinny odpowiadać zasadom wynikającymi z warunków technicznych ich projektowania.

§ 14 Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
Za tymczasowy sposób zagospodarowania części lub całości jednostki funkcjonalnej 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 konkretnego terenu nowych tymczasowych obiektów budowlanych, pod warunkiem spełnienia wymogów ustawowych.
4) uporządkowanie istniejącej zieleni i wprowadzenie nowych nasadzeń, zgodnie z projektem zagospodarowania działki.

§ 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. 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 właściciela sieci.
2. W obszarach ograniczonego użytkowania terenów dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV zlokalizowanych w części południowej terenu wynoszącym 13.0 m. (po 6.50 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.

Rozdział IV

Warunki zagospodarowania poszczególnych terenów.

§ 17.1 Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności , oznaczone w zmianie planu symbolami MN.

2. Ustala się przeznaczenie terenów :

1) podstawowe – pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową wielorodzinna typu mały dom mieszkalny do 4 mieszkań, mieszkaniową wielorodzinną typu willowego do 5 mieszkań, z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
2) dopuszczalne:
   a) funkcje związane z różnymi formami działalności gospodarczej. pod warunkiem gdy :
      - wielkość działki budowlanej będzie gwarantować właściwą obsługę funkcji dopuszczonych, w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych , składowania odpadów;
      - prowadzona działalność gospodarcza nie może zaliczać się do przedsięwzięć, dla których na podstawie przepisów odrębnych obligatoryjnie jest wymagane lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
   b) działalność agroturystyczna, prowadzona jako towarzysząca funkcji podstawowej;
   c) ogrody przydomowe.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) nakazuje się aby działalność handlowa, usługowa, lub rzemieślnicza prowadzona zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym na terenach 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.

4. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki.

1) ustala się :
   a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 30%;
   b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60% ;
   b) program parkingowy i garażowy:
      - dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsca postojowe lub garaż na lokal mieszkalny;
      - w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania jednak nie mniej niż dodatkowe 2 miejsca postojowe na budynek, dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością należy zapewnić dodatkowe miejsca garażowe lub postojowe;
2) dopuszcza się lokalizowanie **:**
   a) zieleni rekreacyjnej i towarzyszącej obiektom budowlanym w raz z elementami małej architektury;
   b) dojść i dojazdów przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
   c) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) ustala się dla zabudowy :
   a) gabaryty zabudowy - wyważone, proste bryły, dostosowanie proporcji wraz z kształtem dachu każdorazowo do istniejącego otoczenia w celu harmonijnego wkomponowania w sąsiednią zabudowę i zieleń, zatem nakazuje się dostosowanie dachu do układu dachów w granicach sąsiednich działek tj. działek przyległych lub położonych po drugiej stronie ulicy, ustalenia nie dotyczą budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży;
   b) szerokość elewacji frontowej - nie większa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach a w przypadku braku zabudowy sąsiedniej - dopuszcza się stosowanie szerokości elewacji frontowej 10.0 m do 18.0 m., a w przypadku obiektów rozczłonkowanych elewacje mogą być szersze;
   c) wysokość zabudowy:
      - mieszkaniowej powinna być nie wyższa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach a w przypadku braku zabudowy dopuszcza się wysokość do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe ale nie wyższą niż 12.0 m mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
      - gospodarczej i garaży wolnostojących – nie więcej niż 1 kondygnacja ale nie wyższa niż 6.0 m.;
   d) w zakresie geometri dachu dopuszcza się :
      - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu od 20° do 55°;
      - umieszczanie w dachu okien połaciowych i lukarn;
      - w przypadkach łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować identyczne kąty nachylenia połaci w przedziale takim jak określono dla zabudowy mieszkaniowej;
      - stosowanie dachów płaskich jeśli wynika to z istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

6. Zasady tymczasowego zagospodarowania - dopuszcza się w terminie - do czasu realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, lokalizowanie funkcji tymczasowej, w tym:

   a) miejsc postojowych;
   b) zieleni urządzonej;
   c) urządzeń sportu i rekreacji.

§ 18.1 Wyznacza się tereny użytkowane rolniczo oznaczone w zmianie planu symbolami RM.

2. Ustala się przeznaczenie terenów :

1) podstawowe – pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
2) dopuszczalne :
   a) uprawy ogrodnicze, sadownicze i leśne;
   b) szklarnie;
   c) obiekty hodowlane;
   d) składy i magazyny;
   e) urządzenia rekreacyjno – wypoczynkowe wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną i sanitarną oraz parkingami.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

nakazuje się aby działalność zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym, nie stwarzała uciążliwości, w szczególności w postaci:
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;

4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się :
   a) minimalna wielkość działki 0.30 ha;
   b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonej w ramach terenu działki – nie więcej niż 30%;
   c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50%;
   d) dojazd na teren wydzieloną drogą KDW;
   e) powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 40% powierzchni działki;
   f) parkingi ogólnodostępne związane z przeznaczeniem dopuszczalnym lokalizować wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu dróg, ciągów pieszych lub istniejących w terenie dróg polnych;
2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu zagospodarowanego w ramach przeznaczenia dopuszczalnego z istniejących w terenie dróg polnych;
3) dopuszcza się lokalizowanie **:**
   a) zieleni rekreacyjnej i towarzyszącej obiektom budowlanym w raz z elementami małej architektury;
   b) dojść i dojazdów przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
   c) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

5. 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 8.0 m,
3) geometria dachu - dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań.

6. Zasady tymczasowego zagospodarowania - dopuszcza się w terminie - do czasu realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, lokalizowanie funkcji tymczasowej, w tym:

   a) miejsc postojowych;
   b) zieleni urządzonej;
   c) urządzeń sportu i rekreacji.

§ 19.1 Wyznacza się teren wód powierzchniowych oznaczony w zmianie planu symbolem WS.

2. Ustala się przeznaczenie terenów – cieki wodne i stawy.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Zakazuje się :

   a) doprowadzenia wód deszczowych bez wstępnego podczyszczenia;
   b) realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą zbiorników.

3. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

§ 20.1 Wyznacza się tereny dróg publicznych wszystkich klas wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone w zmianie planu symbolem KD.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) nakazuje się:
   budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanej w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg;
2) dopuszcza się:
   a) korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg;
   b) w liniach rozgraniczających dróg budowy obiektów komunikacji rowerowej;
   c) w liniach rozgraniczających dróg realizacji urządzeń związanych z obsługą komunikacji - zatok, parkingów, zieleni, elementów małej architektury i tablic reklamowych.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

nakazuje się dla drogi oznaczonej w planie symbolem **KD** – nie mniej niż 10.0 m.;

1 **4. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

§ 21.1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczonych w zmianie planu symbolem KDW.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zaleca się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanej w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg;
2) dopuszcza się:
   a) korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg;
   b) w liniach rozgraniczających dróg, budowy obiektów komunikacji pieszej i rowerowej;
   c) w liniach rozgraniczających dróg, realizacji urządzeń związanych z obsługą komunikacji - zatok, parkingów, zieleni, elementów małej architektury i tablic reklamowych.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

nakazuje się,

a) dla poszczególnych dróg, utrzymanie szerokości w liniach rozgraniczających dróg:
   - dla drogi oznaczonej w planie symbolem **KDW1** – nie mniej niż 10.0 m.;
   - dla drogi oznaczonej w planie symbolem **KDW2** – nie mniej niż 9.0 m.;
   - dla dróg oznaczoychj w planie symbolem **KDW** 3– nie mniej niż 6.0 m.;

b) lokalizację przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika o minimalnej szerokości 0,75m.

4. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

§ 22. Ustalenia dotyczące zlokalizowanych na terenie opracowania napowietrznych linii energetycznej średniego napięcia 15 kV.

1) utrzymanie istniejącego przebiegu i parametrów;
2) wyznaczenie obszaru ograniczonego użytkowania.

Rozdział V
Przepisy końcowe

§ 23. Uchyla się uchwałę Nr XVIII/163/2000 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 11 lipca 2000 r. *w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sulechów – Brzezie*, (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego. Nr 20, poz. 193) (zm. z 2003 r. Nr 8, poz. 14 i z 2006 r. Nr 11, poz. 27), w części objętej niniejszą uchwałą.

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

.