UCHWAŁA NR IX / 104 /2007
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE
z dnia 21 sierpnia 2007 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu I miasta Sulechów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. ***o samorządzie gminnym*** (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) 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 I miasta Sulechów.
2. Zmiana planu obejmuje teren położony w części obrębu I miasta Sulechów zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
1) rysunek planu w skali 1:1 000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy obejmujący obszar położony w części obrębu I miasta Sulechów, 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 wyłożonego do publicznego wglądu zmiany miejscowego planu , stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. **1** Przedmiotem zmiany miejscowego planu jest zmiana przebiegu linii zabudowy dla terenu przemysłowego oznaczonego w planie symbolem PSB zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Linia nieprzekraczalna zabudowy została wyznaczona wzdłuż wschodniej granicy działki w linii rozgraniczającej ulicę Słoneczną znajdującą się poza granicami opracowania zmiany planu.

§ 3. Na rysunku zmiany planu obowiązują następujące oznaczenia:
1) graficzne:
   a) obowiązujących linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   b) linii regulacyjnych zabudowy - nieprzekraczalnych;
2) symbol literowy przeznaczenia terenu;
3) pozostałe nie wymienione wyżej, które mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć jest mowa o:
1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Sulechowie,o ile z treści zapisu nie wynika inaczej;
2) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia 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 tożsamym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i liczbowym;
6) **obowiązujących liniach rozgraniczenia** - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnym sposobie zagospodarowania;

7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi, obejmujący min. 51 % powierzchni działki lub/i min. 51% powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i planowanych, położonych w jej granicach;
8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, które uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe;
9) **dostępie do drogi publicznej** - należy przez to rozumieć dostępność, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.);
10) **terenie zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnie;
11) **zabudowie** - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą;
12) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar budynku, liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych, do najwyżej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych w przypadku dachu stromego lub najwyższego punktu, w przypadku dachu płaskiego i/lub wyrażoną w ilości kondygnacji nadziemnych, w tym z poddaszem użytkowym z dopuszczeniem w bryle budynku, lokalnych dominant o indywidualnych wysokościach, z zastrzeżeniem, iż rzut dominanty nie może przekroczyć 10 % powierzchni zabudowy tego budynku;
13) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię poziomego rzutu jednej kondygnacji naziemnej o największej obszarowo powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, przy czym powierzchnię zabudowy działki obliczamy jako sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych wraz z budynkami gospodarczymi i garażami, występujących w obrębie działki;
14) **usługach nieuciążliwych** - należy rozumieć taki rodzaj usług, który nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia w rozumieniu zapisów prawa budowlanego – ich ewentualna uciążliwość zamyka się w granicach działki;
15) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć uciążliwość powodowaną przez przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz.U. z 2006 r. Nr. 129, poz. 902 – tekst jednolity z późn. zm.);
16) **zagospodarowaniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z terenu, do momentu wprowadzenia zainwestowania, zgodnego z ustaleniami planu;
17) **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*;
18) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć granicę wzdłuż terenów komunikacji publicznej i 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, w tym ganków i schodów wejściowych;
19) **reklama wielkogabarytowa** - należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenie reklamowe, w tym umieszczane na elementach konstrukcyjnych, obiekcie budowlanym lub ogrodzeniu;

§ 5. Przeznaczenia terenów wg rodzaju użytkowania, obejmują:
1) podstawowy rodzaj przeznaczenia, co oznacza przeznaczenie podstawowe w rozumieniu § 4 pkt 7;
2) dopuszczalny rodzaj przeznaczenia, co oznacza przeznaczenie dopuszczalne w rozumieniu § 4 pkt 8;
3) obszar o ustalonym w zmianie planu przeznaczeniu terenu, który jest określony na rysunku planu obowiązującymi liniami rozgraniczającymi, oznaczonymi linią ciągłą;
4) przebieg obowiązujących linii rozgraniczających, który może być zmieniony tylko w trybie zmiany planu miejscowego;
5) teren położony w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi, który 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;

6) przebiegi sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacje związanych z nimi urządzeń, które określają zasadę obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej;
7) oznaczenia symbolami literowymi, dotyczące terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, które przyjęto zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem;
8) nieprzekraczalne linie zabudowy, które są liniami ustalającymi granice lokalizacji obiektów kubaturowych na danym terenie.

Rozdział II
Przepisy obowiązujące w całym obszarze, objętym planem.

§ 6. 1. Ustala się zasady przeznaczenia terenów.
2. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub łącznie z przeznaczeniem dopuszczalnym, zgodnie z ustaleniami określonymi w zapisach niniejszej uchwały, w tym szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, zawartymi w rozdziale III, z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może zaistnieć samodzielnie.
3. W ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczenia, obok zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, mogą występować drogi wewnętrzne, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń izolacyjna - o ile nie są wykluczone przedmiotowo lub inaczej regulowane w ustaleniach określonych w rozdziale III oraz w ustaleniach zawartych w pozostałych zapisach 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 występującej w okolicy architektury.
2. Lokalizowanie zabudowy z zachowaniem określonych przez ustalenia szczegółowe planu 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) 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.

3. Rodzaj stosowanych materiałów:
1) tradycyjne materiały wykończeniowe, w szczególności: dachówka, cegła, kamień, drewno;
2) dopuszcza się stosowanie substytutów imitujących tradycyjne materiały wykończeniowe;.

4. Ogrodzenia działek widoczne od strony ulicy lub innych przestrzeni publicznych należy wykonywać dostosowując rozwiązania materiałowe i kolorystyczne do cech architektury budynków.
5. Zasady dotyczące umieszczania znaków informacji wizualnej:
1) znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem miejsca lub obiektu (poprzez starannie dobrany materiał, właściwe proporcje i regularną formę);
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;
3) zakazuje się umieszczania znaków informacji wizualnej w miejscach i w sposób naruszający bezpieczeństwo ruchu samochodowego i pieszego;

§ 8.1 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: dla obszaru objętego zmianą planu 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.
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 zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku.
4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami należy:
1) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych należy organizować zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
2) 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;
3) przekształcenia powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją należy minimalizować poprzez właściwe zagospodarowanie terenu i odprowadzenie wód opadowych;
3) 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:
stosowanie w pełni szczelnego systemu ograniczającego infiltrację wód opadowych z terenów komunikacyjnych do warstw wodonośnych.
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) skupisk zadrzewień i zakrzewień;
2) kształtowanie nowej zieleni w sposób niekolidujący z zabudową, wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarć widokowych.

§ 9.1 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
2. Na obszarze objętym zmianą planu 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.

§ 10. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
nakazuje się zapewnienie dostępności dla osób niepełnosprawnych poprzez:
likwidację istniejących barier technicznych i architektonicznych, stosując jako uzupełnienie schodów – pochylnie.

§ 11. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.
Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową – nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania obiektów, w odniesieniu do których ustalenia te winny zostać przyjęte, na podstawie przepisów szczególnych.

§ 12.1 Ustala się zasady modernizacji, systemów komunikacji.
2. Układ komunikacyjny określa się zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz parametrami i klasyfikacją dróg ustalonymi w rozdziale III.
3. Każdorazowo w sytuacji przebudowy, rozbudowy i budowy elementów układu komunikacji, w tym dróg, parkingów, ścieżek rowerowych i ciągów pieszo – jezdnych, należy uwzględnić odpowiednio:
   a) projektowane oraz istniejące sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem ich przełożenia na koszt administratora drogi i na warunkach uzgodnionych z właścicielem danej sieci;
   b) istniejący układ dróg publicznych i utrzymanie powiązań w formie skrzyżowań;
   c) utrzymanie lub budowę chodników dla pieszych;
   d) przy budowie nowych odcinków uprzednie rozpoznanie geologiczno-inżynierskie terenu.

4. Drogą, obsługującą teren objęty opracowaniem jest ulica Słoneczna znajdujące się poza granicami planu:
5. Program parkingowy, wyliczony według parametrów i wskaźników określonych w rozdziale IV, należy zbilansować w ramach terenu planowanej inwestycji.

§ 13.1 Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
1) trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, z uwzględnieniem umieszczenia, w przekroju poprzecznym ulic, wszystkich sieci projektowanych docelowo;
2) wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów sieci i przyłączy, należy zachować pasy robocze, o szerokości uzależnionej od średnicy i typu, ustalone indywidualnie przez właściwego dysponenta sieci, na których nie należy sytuować budynków, nasadzać drzew, lokalizować elementów małej architektury;
3) dopuszcza się:
   a) zmiany przebiegu i parametrów istniejących sieci infrastruktury technicznej i każdorazowo dopuszcza się możliwość ich przełożenia na koszt władających terenem, 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;
   b) realizację inwestycji infrastruktury technicznej, których przebieg wynika z zapisów planu lub przepisów odrębnych i nie wynika z rysunku planu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
1) ustala się dostawę wody, gwarantującą pełne pokrycie zapotrzebowania z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej poprzez istniejącą magistralę zlokalizowaną w liniach rozgraniczających ulicy Słonecznej;
2) zagwarantowania, w pierwszym rzędzie, docelowego zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo - komunalnych;
3) ilość dostarczanej wody, przyjąć zgodnie z przepisami szczególnymi w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody;
4) nakazuje się utrzymanie przebiegu głównej sieci w liniach rozgraniczających istniejących dróg;
5) dopuszcza się użytkowanie studni dla celów technologicznych i p. poż. pod warunkiem zbadania ich przydatności.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych, zwanych dalej - ściekami:
1) nakazuje się:
   a) odprowadzenie ścieków, o ile spełniają parametry zgodne z przepisami odrębnymi - do istniejącego systemu sieci kanalizacyjnej;
   b) podczyszczanie w miejscu wytwarzania, w przypadku ścieków przemysłowych, przed wprowadzeniem ich do istniejącego systemu sieci kanalizacyjnej;
   c) odwodnienie powierzchni ulic poprzez odrębną sieć kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem po oczyszczeniu w piaskownikach i separatorach do istniejącego rowu melioracyjnego;
2) zakazuje się wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
3) dopuszcza się:
   a) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych na terenie działki i z ich gospodarczym wykorzystaniem;
   b) lokalizację przepompowni ścieków na terenie własnym inwestora;

4. W zakresie elektroenergetyki:
1) ustala się pokrycie zapotrzebowania z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
2) nakazuje się zasilać odbiorców energii elektrycznej z istniejącej stacji transformatorowych, liniami kablowymi;

5. W zakresie zaopatrzenia na ciepło:
1) ustala się, w zależności od potrzeb, pokrycie zapotrzebowania w tym zakresie z lokalnych źródeł ciepła;
2) nakazuje się:
   a) stosowanie paliw ekologicznych, ograniczających wielkość emisji i zanieczyszczeń powietrza;
   b) przystosowanie instalacji i urządzeń na emitorach, do standardów i wymogów określonych w przepisach szczególnych.

6. W zakresie telekomunikacji:
ustala się zapewnienie dostępu, w zależności od potrzeb, do istniejącej sieci telekomunikacyjnej.

6. W zakresie gospodarki odpadami :

1) nakazuje się:
   minimalizowanie ilości wytwarzanych odpadów, segregacji ich ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
2) zakazuje się na całym terenie objętym zmianą planu składowania i utylizacji odpadów, np. skup złomu;
3) dopuszcza się krótkoterminowe gromadzenie odpadów komunalnych i odpadów produkcyjnych w granicach działki, na których są wytwarzane, a następnie nakazuje się wywóz ich na wysypisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo.

§ 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 konkretnej działki 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

Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

§ 16.1. Wyznacza się teren zabudowy związanej z produkcją i składami oznaczony w zmianie planu symbolem P,S, B.

c 2. Ustala się przeznaczenie terenów :

1) podstawowe - pod zabudowa produkcyjne i rzemiosło produkcyjne, magazyny i składy wraz z funkcjami towarzyszącymi i z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
2) dopuszczalne **:**
   a) usługi handlu, stacje demontażu pojazdów, administracji, transportu, łączności, zakłady rzemieślnicze i wytwórcze;
   b) lokale mieszkalne dla właścicieli i dysponentów obiektów z zachowaniem dla nich wymogów ochrony przed hałasem a także przepisów odrębnych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1) nakazuje się :
   a) dostosowanie charakteru prowadzonej działalności produkcyjnej do wielkości i specyfiki posiadanej działki;
   b) bilansowanie wszelkiej uciążliwości w granicach terenu do którego posiada się prawo dysponowania;
   c) aby działalności produkcyjna 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;
2) dopuszcza się :
   a) prowadzenie prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, w tym wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki zamieszkiwania;
   b) rozbudowę istniejących obiektów;
   c) modernizację lub wymianę na nowe obiektów istniejącej zabudowy.

4. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki.

1) ustala się :
   a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 60%;
   b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10%;;
   c) program parkingowy i garażowy:
      należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania,

d) wjazdy i wyjazdy bezpośrednio z drogi publicznej;

2) dopuszcza się lokalizowanie :
   a) zieleni rekreacyjnej i izolacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym;
   b) ogrodzeń trwałych;
   c) dojść, dojazdów i placów manewrowych przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
   d) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
ustala się, dla zabudowy nowej i odbudowywanej:
   a) gabaryty zabudowy - wyważone, proste bryły,
   b) szerokość elewacji frontowej -dopuszcza się stosowanie szerokości elewacji frontowej od 10.0 m do 40.0 m, względy technologiczne mogą uzasadnić konieczność dopuszczenia do realizacji obiektów szerszych;
   c) wysokość zabudowy y - dopuszcza się wysokość do 3 kondygnacji, ale nie wyższą niż 17.0 m, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, względy technologiczne mogą uzasadnić konieczność dopuszczenia do realizacji obiektów wyższych;
   d) w zakresie geometrii dachu, dopuszcza się:
   stosowanie dachów płaskich.

6. Zasady tymczasowego zagospodarowania - dopuszcza się w terminie - do czasu realizacji nowej zabudowy zgodnej ze zmianą planu :
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 działki nowych tymczasowych obiektów budowlanych, pod warunkiem spełnienia wymogów ustawowych.

d § 17.1 Wyznacza się teren drogi publiczne z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczony symbolem KD.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) nakazuje się:
   a) budowę nowych elementów drogi wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanej w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg;
   b) w liniach rozgraniczających drogi budowa obiektów komunikacji pieszej, w tym przynajmniej po jednej stronie jezdni - chodnika o minimalnej szerokości 1,5 m.;
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 publicznej Klasy (L) lokalnej **KDL**;
   a) utrzymanie szerokości w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z rysunkiem planu;
   b) szerokość jezdni 6.0 m.

l **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.

Rozdział IV
Przepisy końcowe.

§ 18. Uchyla się uchwałę Nr III/16/2002 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 10 grudnia 2002 r. *w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu I Miasta Sulechów* (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 5, poz. 84) w części objętej niniejszą uchwałą.

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