UCHWAŁA NR IX / 99 /2007
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE
z dnia 21 sierpnia 2007 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Krężoły.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. ***o samorządzie gminnym*** (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) art. 20 ust. 1 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/397/2006 z dnia 22 sierpnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Krężoły oraz zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów uchwalonym uchwałą Nr XXV /218 /2005 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 25 stycznia 2005 r. uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Krężoły.
2. Plan obejmuje dwa tereny w obrębie wsi Krężoły zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały:
1) teren 1 ograniczony :
   a) od zachodu drogą gminną o nr ewid. dz. 419;
   b) od północy użytkami zielonymi i zabudową mieszkaniową;
   c) od wschodu ciekiem wodnym o nr ewid. dz. 405/6;
   d) od południa Aleją Wielkopolską;
2) teren 2 ograniczony :
   a) od zachodu i południa ulicą Żniwną;
   b) od wschodu i północy terenami zabudowanymi.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
1) rysunek planu w skali 1:500 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, obejmujący obszary części obrębu geodezyjnego Krężoły 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 projektów planów miejscowych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Przedmiotem planu są regulacje określające zasady zagospodarowania terenu objętego planem z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową, użytki rolne, wody powierzchniowe, 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 przeznaczeniu 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 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;
   3) oznaczenia graficzne stref i elementów funkcjonalno – przestrzennych;
   4) oznaczenia graficzne linii regulacyjnych zabudowy nieprzekraczalnych;
   5) pozostałe niewymienione 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 rysunki wymienione w §1 ust. 2 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;
   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 wewnętrznych –** należy przez to rozumieć drogi wewnętrzne w rozumieniu ustawy o drogach publicznych;
   12) **terenie zieleni urządzonej –** należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnie;
   13) **wysokości 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 liczoną po zewnętrznym obrysie przegród, przy czym powierzchnię zabudowy działki obliczamy jako sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych wraz z budynkami gospodarczymi i garażami występujących w obrębie działki do powierzchni tej 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) **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) **zagospodarowaniu tymczasowym –** należy przez to rozumieć określony niniejszym planem sposób użytkowania i sposób zagospodarowania do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;

18) **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;
19) **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;
20 **reklamie wielkogabarytowej –** należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenie reklamowe, w tym umieszczane na elementach konstrukcyjnych, obiekcie budowlanym lub ogrodzeniu;
21) **strefie technicznej (strefie uciążliwości, strefie ochronnej, strefie kontrolowanej) –** należy przez to rozumieć strefy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej 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. Szerokość tej strefy ustala się na podstawie przepisów szczególnych w zależności od rodzaju sieci, średnicy i głębokości posadowienia.

§ 5. Określone w § 3 ust. 2 pkt. 1 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 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 ogólne obowiązujące w całym obszarze objętym planem

§ 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 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;
3) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych typu blacha falista, trapezowa.

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;
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;
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:

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 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 istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej.

4. 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.

5. 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;

§ 9. 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 planem brak jest obiektów wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków.
4. Na terenach objętym planem nie stwierdzono występowania stanowisk archeologicznych.

§ 10. 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,

§ 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. Ustala się następujące zasady i warunki nowych podziałów terenów na działki budowlane i inne:

1) każdy planowany i dopuszczony w ustaleniach planu podział istniejących nieruchomości na nowe winien zapewnić im pełną dostępność komunikacyjną i infrastrukturalną;
2) szerokość działki min. 20.0 m. a minimalna powierzchnia działki 700 m².

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.

§ 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 właściciela drogi i na warunkach uzgodnionych z właścicielem danej sieci;
2) istniejący, poprzeczny układ dróg publicznych i utrzymanie powiązań w formie skrzyżowań jednopoziomowych;
3) utrzymanie lub budowę chodników dwustronnych.

3. Powiązanie układu komunikacyjnego określonego w planie z układem zewnętrznym :

1) dla terenu nr 1 poprzez drogę o nr ewid. dz. 419 do ul. Gdańskiej;
2) dla terenu nr 2 poprzez ul. Żniwną (o nr ewid. dz. 396) do ul. Gdańskiej.

4. Układ komunikacyjny terenów objętych planem stanowią:

1) dla terenu nr 1:
   a) droga gminna o nr ewid. dz. 419; oznaczona w planie symbolem KD;
   b) droga projektowana wewnętrzna oznaczona w planie symbolem KD;
2) dla terenu nr 2 :
   a) droga gminna o nr ewid. dz. 396 (ul. Żniwna) oznaczona w planie symbolem KD;
   b) drogi projektowane wewnętrzne oznaczone w planie symbolem KDW;

3) 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.

§ 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. 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 wiejskiej 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.

3. 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 poprzez system kolektorów sanitarnych i przepompowni do oczyszczalni ścieków w Sulechowie;
3) na terenach zielonych dopuszcza się gromadzenie wód opadowych z ich gospodarczym wykorzystaniem.

4. W ramach terenów objętych planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do podstawowego systemu sieci elektroenergetycznych:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej stacji transformatorowej . Szczegółowy bilans mocy dla stacji transformatorowej zostanie sporządzony przy opracowaniu planów realizacyjnych;
2) zasilanie projektowanej stacji linią kablową 15kV podłączoną do istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV znajdującej się w granicach opracowania .

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

1) dostawa gazu na teren z istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia zlokalizowanej poza terenem opracowania, w Sulechowie zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Nowe Tłoki – Sulechów ;
2) rozprowadzenie gazu na terenie siecią gazową średniego ciśnienia;
3) projektowany przebieg gazociągów średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających istniejących dróg i projektowanych;
4) dla sieci projektowanych należy stosować strefy kontrolowane zgodne z przepisami szczególnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

6. 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.

7. 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.

8. 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 właścicielem danej sieci, o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich.

9.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. Ponadto w projektach tych należy uwzględnić możliwość wprowadzenia podziemnych sieci teletechnicznych.

10. Dopuszcza się lokalizację nowych, nieuwidocznionych w rysunku planu przewodów urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z obsługą zagospodarowania terenu we wszystkich obszarach, również poza wyznaczonymi pasami drogowymi przy spełnieniu następujących warunków:

1) uzyskania zgody właściciela nieruchomości;

2) powiązania z elementami ekofizjograficznymi, w szczególności projektowanie sieci z uwzględnieniem: ukształtowania terenu, walorów krajobrazowych, obszarów leśnych i skupisk zadrzewień, przebiegu cieków wodnych;
3) powiązania ze strukturą władania, w szczególności projektowanie wzdłuż granic nieruchomości oraz w sposób umożliwiający realizację przeznaczenia terenu.

11. W strefach ograniczonego użytkowania od linii energetycznych dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych w zieleni niskiej.

§ 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 zarządzającego siecią.

2. W obszarach ograniczonego użytkowania terenów dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV terenu wynoszącym 13.0 m. (po 6.5 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.

3. W strefie gazociągu wysokiego ciśnienia, relacji Nowe Tłoki - Sulechów o średnicy nominalnej oznaczonej symbolem „DN" 80 i ciśnieniu nominalnym PN6,3MPA wynoszącym 40.0 m (po 20.0 m od osi gazociągu) do budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej) 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.

Rozdział IV

Warunki zagospodarowania poszczególnych terenów.

§ 17.1 Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności , oznaczone w planie 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 oznaczone w planie symbolem ZŁ których podstawowym przeznaczeniem są tereny zieleni nieurządzonej.

2. Ustala się przeznaczenie terenów :

1) podstawowe – użytki zielone (łąki i pastwiska);
2) dopuszczalne –użytkowanie rolnicze i sadownicze, stawy rybne;

3) nakazuje się :
   a) zachowanie istniejącej zieleni o walorach przyrodniczo – krajobrazowym;
   b) wprowadzenie zieleni wysokiej, krzewów i powierzchni trawiastej;
4) dopuszcza się lokalizację :
   a) altan i obiektów rekreacji;
   a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
   b) związanych trwale z terenem obiektów reklamowych;
   c) ciągów pieszych nieutwardzonych.

2.Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu
ustala się :
powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 40 % powierzchni terenu.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
1) dopuszcza się realizację elementów małej architektury takich jak krzyże , kapliczki, pomniki itp.
2) zakazuje się :
   zabudowy obiektami kubaturowymi powyżej 30 m².

§ 19.1 Wyznacza się tereny rolnicze oznaczonych w planie symbolem R.
2. Ustala się przeznaczenie terenów :
1) podstawowe - grunty rolne i użytki zielone (łaki wzdłuż cieków);
2) dopuszczalne – ogrodnicze, sadownicze i tereny rekreacji;
3) zakazuje się :
   a) prowadzenia prac ziemnych, przekształcających rzeźbę terenu;
   b) niszczenia istniejącej szaty roślinnej i zbiorowisk szuwarowych.

3.Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu
ustala się :
powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 30 % powierzchni terenu.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
1) dopuszcza się realizację elementów małej architektury takich jak krzyże , kapliczki, pomniki itp.
2) zakazuje się :
   zabudowy obiektami kubaturowymi.

§ 20.1 Wyznacza się teren wód powierzchniowych oznaczony symbolem w planie 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.

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 publicznych wszystkich klas wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone 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 utrzymanie szerokości w liniach rozgraniczających dróg KD – nie mniej niż 10 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.

§ 22.1 Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczonych w planie symbolem KDW.

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

1) budowa nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego będzie lokalizowana 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,

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu – nakazuje się:

a) utrzymanie linii rozgraniczających dróg w minimalnej szerokości 8.0 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.

§ 23.1 Ustalenia dotyczące zlokalizowanych na terenie opracowania napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia 15 kV .

2. wyznaczenie dla linii energetycznej 15kV obszaru ograniczonego użytkowania o szerokości 13.0 m. (po 6.50 m w obydwie strony od osi linii).

§ 24.1 Ustalenia dotyczące terenów infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej niewyznaczonej graficznie w planie z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia i obiekty towarzyszące zaopatrzeniu w energię elektryczną (trafostacja).

2. Zasady zagospodarowania terenu :

ustala się :

1) zastosowanie indywidualnych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu;
2) zagwarantowanie dostępu – dojazdu dla obsługi technicznej terenu i zagospodarowania;
3) odgrodzenie terenu od działek sąsiednich;
4) nasadzenie zieleni izolacyjnej przy granicach teren.

Rozdział IV
Przepisy końcowe

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