Uchwała Nr XXIII/282/2008
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 21 października 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 2 miasta Sulechów oraz części obrębu Kruszyna

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.) i art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu 2 miasta Sulechów oraz części obrębu Kruszyna z przeznaczeniem terenów pod funkcję: mieszkalną i usługową wraz z infrastrukturą techniczną oraz komunikacją.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
1) rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
2) rozstrzygniecie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
3) rozstrzygniecie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Uchwała niniejsza jest zgodna z:
1) uchwałą nr IV/30/2007 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 20 lutego 2007r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 2 miasta Sulechów oraz części obrębu Kruszyna;
2) ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów uchwalonej uchwałą nr XXV/218/2005 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 25 stycznia 2005r.

§ 3.1. Plan wprowadza ustalenia dotyczące:
1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
11) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4.

2. Nie wprowadza się ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na to, że nie występują na terenie objętym planem.

§ 4. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, ust.1;
2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
3) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem sposobu użytkowania;
5) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem;
6) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, przekraczające obowiązujące wielkości normowe;
7) usługach – należy przez to rozumieć takie usługi, które służą zaspokojeniu potrzeb ludności, tj.; handel, gastronomię, kulturę, edukację, opiekę zdrowotną, administrację i inne nie wytwarzające dóbr materialnych z wykluczeniem usług obsługi komunikacji;
8) nieuciążliwej działalności gospodarczej – należy rozumieć taką działalność, która nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;
9) ładzie przestrzennym – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne.

§ 5.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy, linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych;
3) symbole określające przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, orientacyjne linie podziałów wewnętrznych, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6.1. Przedmiotem planu są regulacje określające warunki zagospodarowania terenów z ich przeznaczeniem na cele funkcji mieszkaniowej, usługowej, zieleni, infrastruktury technicznej i komunikacji niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania terenów.
2. Przy zagospodarowaniu wyodrębnionych terenów określonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, obowiązuje zasada bezkolizyjnego sąsiedztwa poszczególnych funkcji, których uciążliwość nie może wykraczać poza granice działek na ten cel przeznaczonych.

Rozdział 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
1) zachowanie i adaptację istniejącej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi z rozdziale7;
2) wprowadzenie nowej zabudowy w ściśle wyznaczonych ramach przypisanych dla każdego terenu;
3) zachowanie linii zabudowy i gabarytów budynków, wielkości powierzchni zabudowy, wysokości budynków i formy dachów;
4) przy lokalizacji budynków, przede wszystkim w zabudowie mieszkaniowej, należy zwrócić uwagę na tworzenie przestrzennie zharmonizowanych zespołów;
5) powiązanie projektowanych terenów komunikacyjnych, zieleni i infrastruktury technicznej z elementami istniejącymi;
6) ogrodzenia działek winny stanowić elementy plastyczne zharmonizowane z otoczeniem.

2. Jako podstawową zasadę polityki parkingowej dla terenów o funkcjach związanych z działalnością gospodarczą i usługową, przyjmuje się uwarunkowanie, że przy zagospodarowaniu każdej działki winien być rozwiązany problem miejsc postojowych dla samochodów w ilości zabezpieczającej potrzeby funkcji wynikających z przeznaczenia terenów.

Rozdział 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8.1. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustala się:
1) zachowanie walorów krajobrazowych obszaru objętego planem poprzez właściwe zagospodarowanie terenów;
2) ochronę istniejących drzewostanów przy realizacji nowych obiektów i ciągów komunikacyjnych;
3) wyposażenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej związane z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków;

4) stosowanie urządzeń zabezpieczających przed zanieczyszczeniem środowiska gruntowo – wodnego przez produkty ropopochodne i inne szkodliwe substancje;
5) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości przekraczających dopuszczalne normy określone w przepisach o ochronie środowiska lub w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości, dotyczy to w szczególności uciążliwości wywołanych ruchem na drogach publicznych.

2. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wskazanych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej, komunikacji drogowej i lądowiska helikopterów.

Rozdział 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne na dalszych obszarach w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym Burmistrza Sulechowa oraz Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć do czasu wydania przez Lubuskiego Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń.

Rozdział 6
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. W celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznych, które stanowią tereny dróg publicznych, tereny usług publicznych zaleca się:
1) obsadzanie ulic drzewami;
2) stosowanie małej architektury;
3) stosowanie nośników reklamowych w formie zorganizowanej i ujednoliconej co do wielkości i wyrazu plastycznego z wyłączeniem reklam wielkogabarytowych.

Rozdział 7
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§11.1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **MN, U-1 i MN, U-2** – funkcja mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z dopuszczeniem funkcji usługowej nieuciążliwej, dla których:
1) ustala się:
a) adaptację istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu istniejącego charakteru zabudowy,
b) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek, oprócz uwidocznionych na rysunku planu, zgodne z przepisami szczególnymi,
c) powierzchnię zabudowy do 35% obszaru działki,
d) wysokość zabudowy projektowanej 1 do 2 kondygnacji nadziemnych oraz dach, tj. maksimum 8,0m mierzone od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu,

e) usytuowanie nowej zabudowy w układzie kalenicowym równolegle lub prostopadle do dróg, przy zachowaniu wytyczonej linii zabudowy,
f) zastosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o pochyleniu połaci dachowych 25°–45°, krytych pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym z możliwością wykorzystania poddaszy na cele użytkowe,
g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji, przy zachowaniu 50% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej,
h) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej dojazdowej i drogi publicznej lokalnej,
i) wprowadzenie zieleni ozdobnej i izolacyjnej towarzyszącej budynkom,
j) na terenach działek przyległych do rowu melioracyjnego należy zabezpieczyć do niego dostęp w celach konserwacji –min 3m, zagospodarowanie działek nie może wpływać negatywnie na funkcję rowu;
2) dopuszcza się:
a) na terenie oznaczonym symbolem MN, U-1 możliwość zabudowy jednorodnej mieszkaniowej lub usługowej z obiektami magazynowo – biurowymi o powierzchni zabudowy do 70% obszaru działki,
b) możliwość wprowadzenia zmian w podziale terenów na działki uwidocznione na rysunku planu i możliwość łączenia działek,
c) realizacji budynków z poddaszem nieużytkowym,
d) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, budynków gospodarczych, altan, przy granicy działek z sąsiednią działką budowlaną; dachy spadziste o nachyleniu 20° – 45°,
e) realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
f) lokalizację zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury,
g) realizację komunikacji wewnętrznej;
3) zakazuje się:
a) wyznaczania nowych działek o powierzchni mniejszej niż 800m^2.

2. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **MN, U-3** – funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca z dopuszczeniem funkcji usługowej nieuciążliwej, dla których:
1) ustala się:
a) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek, oprócz uwidocznionych na rysunku planu, zgodne z przepisami szczególnymi,
b) powierzchnię zabudowy do 35% obszaru działki,
c) wysokość zabudowy projektowanej 1 do 2 kondygnacji nadziemnych oraz dach, tj. maksimum 8,0m mierzone od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu,
d) usytuowanie nowej zabudowy w układzie kalenicowym równolegle lub prostopadle do dróg, przy zachowaniu wytyczonej linii zabudowy,
e) zastosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o pochyleniu połaci dachowych 25°–45°, krytych pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym z możliwością wykorzystania poddaszy na cele użytkowe,
f) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji, przy zachowaniu 50% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej,
g) obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych dojazdowych, dróg publicznych dojazdowych,

h) wprowadzenie zieleni ozdobnej i izolacyjnej towarzyszącej budynkom,
i) skanalizowanie istniejących rowów melioracyjnych;
2) dopuszcza się:
a) możliwość wprowadzenia zmian w podziale terenów na działki uwidocznione na rysunku planu i możliwość łączenia działek,
b) realizacji budynków z poddaszem nieużytkowym,
c) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, budynków gospodarczych, altan, przy granicy działek z sąsiednią działką budowlaną; dachy spadziste o nachyleniu 20^{o} – 45^{o},
d) realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
e) lokalizację zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury,
f) realizację komunikacji wewnętrznej;
3) zakazuje się:
a) wyznaczania nowych działek o powierzchni mniejszej niż 1000m^{2}.

3. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **MN, U-4** – funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca z dopuszczeniem funkcji usługowej nieuciążliwej, dla którego:
1) ustala się:
a) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek, oprócz uwidocznionych na rysunku planu, zgodne z przepisami szczególnymi,
b) powierzchnię zabudowy do 35% obszaru działki,
c) wysokość zabudowy projektowanej 1 do 2 kondygnacji nadziemnych oraz dach, tj. maksimum 8,0m mierzone od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu,
d) usytuowanie nowej zabudowy w układzie kalenicowym równolegle lub prostopadle do dróg, przy zachowaniu wytyczonej linii zabudowy,
e) zastosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o pochyleniu połaci dachowych 25^{o}–45^{o}, krytych pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym z możliwością wykorzystania poddaszy na cele użytkowe,
f) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji, przy zachowaniu 50% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej,
g) obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych dojazdowych o szerokości 8m w liniach rozgraniczających,
h) wprowadzenie zieleni ozdobnej i izolacyjnej towarzyszącej budynkom;
2) dopuszcza się:
a) realizacji budynków z poddaszem nieużytkowym,
b) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, budynków gospodarczych, altan, przy granicy działek z sąsiednią działką budowlaną; dachy spadziste o nachyleniu 20^{o} – 45^{o},
c) realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
d) lokalizację zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury;
3) zakazuje się:
a) wyznaczania nowych działek o powierzchni mniejszej niż 1000m^{2}.

4. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **MN, U, RO** – funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca z dopuszczeniem funkcji usługowej nieuciążliwej i ogrodów przydomowych, dla którego:
1) ustala się:
a) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek, oprócz uwidocznionych na rysunku planu, zgodne z przepisami szczególnymi,
b) powierzchnię zabudowy do 35% obszaru działki,
c) wysokość zabudowy projektowanej 1 do 2 kondygnacji nadziemnych oraz dach, tj. maksimum 8,0m mierzone od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu,
d) usytuowanie nowej zabudowy w układzie kalenicowym równolegle lub prostopadle do dróg, przy zachowaniu wytyczonej linii zabudowy,
e) zastosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o pochyleniu połaci dachowych 25°–45°, krytych pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym z możliwością wykorzystania poddaszy na cele użytkowe,
f) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji, przy zachowaniu 50% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej,
g) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej dojazdowej,
h) wprowadzenie zieleni ozdobnej i izolacyjnej towarzyszącej budynkom,
i) na terenach działek przyległych do rowu melioracyjnego należy zabezpieczyć do niego dostęp w celach konserwacji –min 3m, zagospodarowanie działek nie może wpływać negatywnie na funkcję rowu;
2) dopuszcza się:
a) realizacji budynków z poddaszem nieużytkowym,
b) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, budynków gospodarczych, altan, przy granicy działek z sąsiednią działką budowlaną; dachy spadziste o nachyleniu 20° – 45°,
c) realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
d) lokalizację zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury,
e) realizację komunikacji wewnętrznej;
3) zakazuje się:
a) wyznaczania nowych działek o powierzchni mniejszej niż 1000m^2,
b) lokalizacji zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej w korytarzu technicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 10m i napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości 35m.

5. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **MN** – funkcja mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, dla których:
1) ustala się:
a) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek, oprócz uwidocznionych na rysunku planu, zgodne z przepisami szczególnymi,
b) powierzchnię zabudowy do 30% obszaru działki,
c) wysokość zabudowy projektowanej 1 do 2 kondygnacji nadziemnych oraz dach, tj. maksimum 8,0m mierzone od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu,
d) usytuowanie nowej zabudowy w układzie kalenicowym równolegle lub prostopadle do dróg, przy zachowaniu wytyczonej linii zabudowy,

e) zastosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o pochyleniu połaci dachowych 25°–45°, krytych pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym z możliwością wykorzystania poddaszy na cele użytkowe,
f) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji, przy zachowaniu 50% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej,
g) obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych dojazdowych i drogi publicznej dojazdowej,
h) wprowadzenie zieleni ozdobnej i izolacyjnej towarzyszącej budynkom,
i) na terenach działek przyległych do rowu melioracyjnego należy zabezpieczyć do niego dostęp w celach konserwacji –min 3m, zagospodarowanie działek nie może wpływać negatywnie na funkcję rowu;
2) dopuszcza się:
a) możliwość wprowadzenia zmian w podziale terenów na działki uwidocznione na rysunku planu i możliwość łączenia działek,
b) zabudowę bliźniaczą i szeregową,
c) realizacji budynków z poddaszem nieużytkowym,
d) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, budynków gospodarczych, altan, przy granicy działek z sąsiednią działką budowlaną; dachy spadziste o nachyleniu 20° – 45°,
e) realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
f) lokalizację zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury,
g) realizację komunikacji wewnętrznej;
3) zakazuje się:
a) wyznaczania nowych działek o powierzchni mniejszej niż 800m^2,
b) lokalizacji samodzielnej funkcji usług na działkach wydzielonych,
c) lokalizacji zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej w korytarzu technicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 10m.

6. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **U** – funkcja usługowa z dopuszczeniem działalności techniczno - produkcyjnej o charakterze nieuciążliwym, dla których:
1) ustala się:
a) udział powierzchni biologicznie czynnej o wielkości min.25% obszaru działki,
b) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działki zgodnie z rysunkiem planu,
c) wysokość budynków projektowanych do 12,0m licząc od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu dachu,
d) zastosowanie dachów płaskich, jednospadowych lub wielopołaciowych o nachyleniu do 35°,
e) wprowadzanie zieleni izolacyjnej i dekoracyjnej;
2) dopuszcza się:
a) podział terenu na działki pod warunkiem zapewnienia dojazdu,
b) tereny zieleni urządzonej o charakterze publicznym,
c) działalności gospodarczej o charakterze nieuciążliwym,
d) realizację garaży z dachami płaskimi,
e) realizację komunikacji wewnętrznej wraz z parkingami,
f) lokalizację reklam w formie zorganizowanej i ujednoliconej co do wielkości i jakości;
3) zakazuje się:

a) powierzchni zabudowy powyżej 40% obszaru działki,
b) wprowadzenia na teren działalności powodującej uciążliwości dla działek sąsiednich bądź szkodliwości dla środowiska naturalnego,
c) lokalizacji zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej w korytarzu technicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 10m.

7. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **ZP** – teren zieleni urządzonej, dla którego:
1) ustala się:
a) zachowanie istniejącego zadrzewienia,
b) uzupełnienie zieleni nowymi nasadzeniami,
c) realizację ciągów pieszych z placami wypoczynkowymi,
d) realizację placów zabaw i urządzeń rekreacji;
2) dopuszcza się:
a) realizację obiektów i urządzeń małej architektury,
b) lokalizację stacji bazowej telefonii cyfrowej.

8. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **ZN** – tereny zieleni niskiej. Należy zabezpieczyć dostęp do rowu melioracyjnego w celu konserwacji – min. 3m.

9. Wyznacza się tereny oznaczony symbolem **WS** – tereny wód powierzchniowych i poboczy. Zachowuje się istniejące rowy melioracyjne bez zmian w użytkowaniu.

10. Wyznacza się tereny oznaczony symbolem **L** – teren lądowiska dla helikopterów, bez bazy technicznej – możliwość lądowania w sytuacjach wyjątkowych. Realizacja lądowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.
Dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla obsługi terenu.

11. Wyznacza się tereny oznaczony symbolem **EE** – teren urządzeń elektroenergetycznych (GPZ Sulechów). Zachowuje się istniejący obiekt.

12. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **E** – tereny projektowanych stacji energetycznych.

Rozdział 8
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12.1. Ustala się następujące zasady podziału działek:
1) minimalna powierzchnia działki nowoprojektowanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 800m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 20m, bliźniaczej – 16m, szeregowej – 12m;
3) powierzchnię działki pod stację transformatorową – 30m^2, o wymiarach 5m x 6m;
4) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania terenu niezbędnego dla funkcjonowania samodzielnej działki lub poprawienia zagospodarowania istniejącej działki;

Rozdział 9
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. Należy przestrzegać zasad zagospodarowania na obszarze objętym planem zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 14. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów w zakresie obowiązku zapewnienia dostępności terenów i obiektów osobom niepełnosprawnym:
1) przejścia piesze należy projektować w poziomie jezdni z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami o nachyleniu zgodnym z obowiązującymi przepisami;
2) realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania terenów oraz rozwiązań architektonicznych i technicznych winna uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych.

Rozdział 10
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15.1. Wyznacza się tereny komunikacji kołowej oznaczone symbolem **KDD** – drogi publiczne dojazdowe, dla których:
1) ustala się:
a) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,
b) szerokość jezdni 5m – 6m,
c) chodniki obustronne,
2) dopuszcza się:
a) realizację jednostronnego chodnika,
b) urządzenie nawierzchni jednoprzestrzennej z wydzielonymi pasami do ruchu pieszego,
c) realizację ścieżek rowerowych,
d) modernizację istniejących dróg.

2. Wyznacza się tereny komunikacji kołowej oznaczone symbolem **KDW** – drogi wewnętrzne dojazdowe, dla których:
1) ustala się:
a) szerokość w liniach rozgraniczających 8m - 10m,
b) szerokość jezdni 5m – 6m,
c) chodniki obustronne,
2) dopuszcza się:
a) realizację jednostronnego chodnika,
b) urządzenie nawierzchni jednoprzestrzennej z wydzielonymi pasami do ruchu pieszego.

§ 16.1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów
1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic i ciągów komunikacji pieszej;
2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną i odprowadzenia ścieków wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci;

3) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych po uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci;
4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów oraz wydzielenie działki niezbędnej do obsługi tych urządzeń.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę
1) ustala się:
a) zaopatrzenie w wodę dla celów komunalnych poprzez budowę sieci wodociągowej w układzie pierścieniowym, zapewniającej ciągłość dostawy wody dla odbiorców,
b) dostawę wody poprzez rozbudowę miejskiej sieci wodociągowej,
c) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych;
2) dopuszcza się:
a) rozbudowę, modernizację istniejących sieci na terenach zainwestowanych.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych
1) docelowo ustala się budowę rozdzielczej sieci kanalizacji;
2) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod przepompownie ścieków według potrzeb.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych
1) ustala się:
a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych po wstępnym ich podczyszczeniu do istniejących cieków wodnych,
b) objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych;
2) dopuszcza się:
a) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
b) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i z dróg o nawierzchni przepuszczalnej na nieutwardzony własny teren inwestora,
c) gromadzenie wody deszczowej na działkach w zbiornikach retencyjnych.

5.W zakresie zaopatrzenia w gaz
1) ustala się:
a) budowę sieci rozdzielczej średniego ciśnienia lub niskiego ciśnienia na tereny zabudowy wyznaczonej planem, pod warunkiem zachowania stref kontrolowanych od gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie sieci gazowych,
b) przyłączanie odbiorców do sieci gazowej w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
2) dopuszcza się:
a) stosowanie gazu bezprzewodowego (propanbutan),
b) wykorzystanie gazu do celów grzewczych.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło
1) ustala się wykorzystanie paliw proekologicznych w tym gazu, oleju opałowego, energii elektrycznej i energii odnawialnej do celów grzewczych;
2) dopuszcza się stosowanie drewna do celów grzewczych i paliw stałych.

7. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów
1) ustala się:

a) gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach usytuowanych na posesjach, a następnie wywóz do bazy przeładunkowej i składowisko odpadów,
b) lokalizację pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych w granicach działek z dopuszczeniem lokalizacji w ogrodzeniach działek,
c) unieszkodliwianie odpadów – zgodnie z umową z przedsiębiorcą posiadającym zezwolenie burmistrza na ich wywóz na składowisko odpadów.
2) dopuszcza się:
a) lokalizowanie według potrzeb wolnostojących pojemników do selektywnej zbiórki odpadów, z zapewnieniem ich segregacji,
b) miejsca gromadzenia odpadów w pomieszczeniach wbudowanych, wentylowanych.

8. W zakresie telekomunikacji i zaopatrzenia w energię elektryczną
1) ustala się:
a) zasilanie odbiorców kablową siecią rozdzielczą 0,4 kV z projektowanych małogabarytowych stacji transformatorowych 15/0,4kV o docelowej mocy 630kVA każda, w wyznaczonych miejscach oznaczonych symbolem E,
b) zasilanie stacji transformatorowych w przelocie liniami kablowymi z miejskiej sieci 15 kV w sposób uzgodniony z operatorem,
c) realizacja przyłączenia do sieci uzależniona będzie od zniwelowania terenu do rzędnych docelowych na trasie przebiegu sieci elektroenergetycznych i koordynacji pozostałego uzbrojenia podziemnego wraz z ciągami komunikacyjnymi,
d) oświetlenie drogowe latarniami z lampami sodowymi; latarnie zasilić kablową linią 0,4 kV,
e) zasilanie odbiorców telefonicznych kablową siecią telekomunikacyjną;
2) dopuszcza się:
a) przebudowę istniejącej linii 15 kV – kierunek Cigacice, na kablową w zakresie planu oraz przesunięcie istniejących linii kablowych kolidujących z projektowaną zabudową i komunikacją,
b) lokalizację nowych stacji, stacji bazowych telefonii komórkowej w tym takich, dla których wymagane jest lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, urządzeń nadawczych, stacji radiowych i centrali telekomunikacyjnych w granicach działek lub na obiektach, które nie podlegają ochronie ze względów konserwatorskich, z zachowaniem wszystkich wymogów formalno – prawnych;
3) zakazuje się:
a) lokalizacji nowych stacji i urządzeń nadawczych oraz centrali telekomunikacyjnych – w odległości mniejszej niż 30m od obiektów mieszkaniowych, szkolnych, służb zdrowia i mieszkalnictwa zbiorowego.

Rozdział 11
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 17.1. Obszar objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy.

2. Zakazuje się realizacji nowych budynków tymczasowych w postaci wolnostojących obiektów blaszanych i kontenerowych.

Rozdział 12
Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty

§ 18. Stosownie do art.15 ust.2 pkt 12 oraz art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 13
Przepisy końcowe

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.