Uchwała Nr XXIII/284/2008
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 21 października 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 2 miasta Sulechów, części obrębu Cigacice i części obrębu Górzykowo oraz zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego części obrębu 1 miasta Sulechów, części obrębu Brzezie k. Sulechowa i Sulechów - Brzezie

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 1
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego następujących obszarów:
1) Część obrębu 2 miasta Sulechów – obszar obejmujący działki nr 186/2, nr 584/1, 585/1 oraz części działek nr 186/5 i nr238/1, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;
2) Część obrębu 2 miasta Sulechów – obszar obejmujący działki nr 156/2 i część działki nr 154, zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały;
3) Część obrębu 2 miasta Sulechów – obszar obejmujący działki nr 485/4 i nr 485/12, zgodnie z załącznikiem nr 3 do uchwały;
4) Część obrębu Górzykowo – obszar obejmujący działki nr 31, nr 32, nr 33, nr 34 i nr 35, zgodnie z załącznikiem nr 4 do uchwały;
5) Część obrębu Cigacice – obszar obejmujący działki nr 781, nr 782/1, nr 783 oraz część działki nr 779, zgodnie z załącznikiem nr 5 do uchwały.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 1 miasta Sulechów i części obrębu Brzezie k. Sulechowa uchwalonego uchwałą nr XXXIV/323/2002 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 23 kwietnia 2002r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 62, poz. 782 z dnia 5 lipca 2002r.), zgodnie z załącznikiem nr 6 do uchwały.

3. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 1 miasta Sulechów uchwalonego uchwałą nr III/16/2002 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 10 grudnia 2002r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 5, poz. 84 z dnia 31 stycznia 2003r.), zgodnie z załącznikiem nr 7 do uchwały.

4. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sulechów - Brzezie uchwalonego uchwałą nr XVIII/163/2000 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 11 lipca 2000r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 20, poz. 193 ze zm.), zgodnie z załącznikiem nr 8 do uchwały.

5. Integralnymi częściami do uchwały są:
1) rysunki w skali 1:500 obszarów wymienionych w § 1 ust. 1 pkt 1, 2, stanowiące załączniki nr 1, 2 oraz rysunki w skali 1:1000 obszaru wymienionego w § 1 ust. 1 pkt 3, 4, 5 stanowiący załącznik nr 3, 4, 5 i obszarów wymienionych w § 1 ust. 2 pkt 1, 2, 3 stanowiące załączniki nr 6, 7, 8;

2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planów i zmiany planu, stanowiące załącznik nr 9;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planach i zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 10.

§ 2. Uchwała niniejsza jest zgodna z:
1) uchwałą nr VI/56/2007 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 kwietnia 2007r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 2 miasta Sulechów, części obrębu Cigacice i części obrębu Górzykowo, uchwałą nr IV/28/2007 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 20 lutego 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 1 miasta Sulechów i części obrębu Brzezie k. Sulechowa, uchwałą nr IV/31/2007 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 20 lutego 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 1 miasta Sulechów i uchwałą nr VI/55/2007 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 kwietnia 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sulechów - Brzezie;
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 2005 r.

§ 3. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) planach – należy przez to rozumieć miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w § 1 ust. 1;
2) zmianie planu – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust. 2;
3) rysunku – należy przez to rozumieć graficzny zapis planów i zmiany planu przedstawiony na mapach w skali 1:500 i 1:1000, stanowiące załączniki do niniejszej uchwały;
4) 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;
5) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu i zmiany planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem sposobu użytkowania;
6) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem lub zmianą planu;
7) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla ludzi i otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza, zanieczyszczenia odpadami, przekraczające obowiązujące wielkości normowe;
8) usługach – należy przez to rozumieć takie usługi, które służą zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności, tj.; handel, gastronomię, kulturę, edukację, opiekę zdrowotną i nie wytwarzają dóbr materialnych;

9) działalności produkcyjnej – należy przez to rozumieć działalność wytwarzającą i przetwarzającą bezpośrednio dobra materialne;
10) ładzie przestrzennym – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalno – użytkowe, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 4.1. Przedmiotem planów i zmian planów są regulacje określające warunki zagospodarowania obszarów, z ich przeznaczeniem na cele funkcji mieszkaniowej, usługowej, produkcyjno – technicznej, zieleni, infrastruktury technicznej i komunikacji niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania terenów.

§ 5.1. Ustala się obowiązujące oznaczenia graficzne na rysunkach planów i rysunkach zmian planów:
1) w granicach obszarów objętych planami i zmianami planów wydzielono liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania;
2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkami planów i rysunkami zmian planów;
3) symbole określające przeznaczenie terenów.

2. Linie podziału wewnętrznego terenów oznaczone liniami przerywanymi są orientacyjne.

Rozdział 3
Zasady ochrony ładu przestrzennego

§ 6.1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
1) zachowanie i adaptację istniejącej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi w rozdziale 7;
2) wprowadzenie nowej zabudowy w ściśle wyznaczonych ramach przypisanych do każdego terenu;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic terenu określonych liniami rozgraniczenia, oprócz uwidocznionych na rysunkach planów i zmian planów winny być zgodne z przepisami szczególnymi;
4) zachowanie i ochrona istniejącej zieleni;
5) zachowanie linii zabudowy i gabarytów budynków, wielkości powierzchni zabudowy, wysokości budynków oraz ogrodzeń;
6) powiązanie projektowanych terenów komunikacyjnych, zieleni i infrastruktury technicznej z elementami istniejącymi.

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

§ 7. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego
1) ustala się:
a) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 o statusie najwyższej ochrony, w granicach którego położony jest obszar Cigacice – rysunek planu stanowiący załącznik nr 5, poprzez uporządkowanie gospodarki ściekowej,
b) stosowanie urządzeń zabezpieczających przed zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego przez produkty ropopochodne i inne szkodliwe substancje,
c) ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniem poprzez zastosowanie odpowiednich urządzeń w procesach technologicznych i grzewczych,
d) stosowanie w procesach technologicznych nowoczesnych proekologicznych technologii,
e) uciążliwości wynikające z prowadzenia działalności usługowej, gospodarczej i produkcyjnej nie mogą wykraczać poza granice terenów na ten cel przeznaczonych,
f) ochronę w maksymalnym stopniu istniejących drzewostanów;
2) zakazuje się:
a) lokalizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z uwagi na położenie terenów:
- w obszarze chronionego krajobrazu „Nr 17 – Rynna Obrzycko – Obrzańska”, teren położony w obrębie Górzykowo (rysunek planu stanowiący zał. nr 4),
- w obszarze chronionego krajobrazu „Nr 18 – Krośnieńska Dolina Odry”, teren położony w obrębie Cigacice (rysunek planu stanowiący zał. nr 5),

b) odprowadzania ścieków do gruntu,
c) likwidowania i oszpecania istniejących wartościowych zadrzewień, jeśli nie stanowią one zagrożenia zdrowia i życia ludzi.

Rozdział 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8.1. Teren położony przy ul. Okrężnej i teren skrzyżowania ulic: Jana Pawła II, Łukasiewicza i Kopernika leżą w strefie A stanowiącej zespół urbanistyczno – krajobrazowy miasta Sulechów, wpisany do rejestru zabytków pod nr 58.
Strefa ochrony konserwatorskiej A stanowi obszar pełnej ochrony konserwatorskiej na terenie miasta o dużych wartościach kulturowych, dobrze zachowanej historycznej strukturze przestrzennej przeznaczonej do bezwzględnego zachowania.
Ochronie konserwatorskiej poddaje się historyczną kompozycję przestrzenną wraz z jej integralnymi elementami.
2. Na wymienionych w ust. 1 obszarach obowiązuje:
1) przeprowadzenie badań archeologicznych, które winny poprzedzać wszelkie prace ziemne przy realizacji inwestycji;
2) uzyskanie uzgodnienia z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na wszelkie działania inwestycyjne, lokalizacje nowych obiektów, rozbiórki, podziały terenu i jego zagospodarowanie.
3. Osoby prowadzące roboty budowlane lub ziemne na wszystkich obszarach objętych planami miejscowymi i na obszarze objętym zmianą planu w razie odkrycia

przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, zobowiązane są:
1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
2) zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków;
3) niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Sulechowa.

Rozdział 6
Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 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
Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 10.1. Obręb 2 miasta Sulechów – obszar obejmujący działki nr 186/2, nr 584/1, 585/1 oraz części działek nr 186/5 i nr238/1 (rysunek planu stanowiący załącznik nr 1).
2. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **KP** – teren skrzyżowania dróg powiatowych, dla którego:
1) ustala się:
a) przebudowę skrzyżowania ulic: Jana Pawła II, Łukasiewicza i Kopernika w celu poprawienia warunków technicznych i użytkowych ,
b) parametry techniczne ulic bez zmian,
2) dopuszcza się:
a) przebudowę infrastruktury,
b) możliwość urządzenia parkingu.

§ 11.1. Obręb 2 miasta Sulechów – obszar obejmujący działki nr 156/2 i część działki nr 154 (rysunek planu stanowiący załącznik nr 2).
2. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **M,U** – funkcja mieszkaniowo -usługowa, dla którego:
1) ustala się:
a) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
c) nowa zabudowa powinna nawiązywać do gabarytów zabudowy historycznej pod względem skali, geometrii dachów, bryły, wysokości kondygnacji (dostosowanie do wysokości kondygnacji budynków historycznych), podziałów architektonicznych, linii zabudowy, materiałów wykończenia zewnętrznego i pokryć dachowych,
d) obsługę komunikacyjną z ul. Handlowej,
2) dopuszcza się:
a) realizację zieleni rekreacyjnej,
b) realizację obiektów i urządzeń małej architektury,

3) zakazuje się:
a) pokrycia dachów blachą,
b) wprowadzenia na teren działalności usługowej powodującej uciążliwości dla działek sąsiednich bądź szkodliwości dla środowiska naturalnego.

§ 12.1. Obręb 2 miasta Sulechów – obszar obejmujący działki nr 485/4 i nr 485/12 (rysunek planu stanowiący załącznik nr 3).
2. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **MN –** funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca, dla którego:
1) ustala się:
a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną w wielkości 40% obszaru działki,
b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z przepisami szczególnymi,
c) wysokość zabudowy 1 do 2 kondygnacji oraz dach; wysokość budynków licząc od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi okapu nie może przekraczać 8,0 m,
d) dachy spadziste o nachyleniu 30º - 45º, kryte dachówką z możliwością wykorzystania poddaszy na cele użytkowe,
e) obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej drogi dojazdowej,
2) dopuszcza się:
a) zabudowę bliźniaczą i szeregową,
b) komunikację wewnętrzną,
c) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej (garaże, budynki gospodarcze, altany) przy granicy działek z sąsiednią działką budowlaną; dachy spadziste o nachyleniu 20º - 30º,
d) lokalizację zbiorników wodnych (stawy), ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury;
3) zakazuje się:
a) wyznaczenia działek o powierzchni mniejszej niż 600m^2,
b) powierzchni zabudowy większej niż 25% obszaru działki,

§ 13.1. Obręb Górzykowo – obszar obejmujący działki nr 31, nr 32, nr 33, nr 34 i nr 35 (rysunek planu stanowiący załącznik nr 4).
2. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **MN-1 i MN-2 –** funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca, dla których:
1) ustala się:
a) szerokość działek od strony drogi dojazdowej – minimum 20m,
b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną w wielkości 50% obszaru działki,
c) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek, oprócz uwidocznionych na rysunku planu winny być zgodne z przepisami szczególnymi,
d) wysokość zabudowy 1 do 2 kondygnacji oraz dach; wysokość budynków licząc od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi okapu nie może przekraczać 8,0 m,
e) dachy spadziste o nachyleniu 30º - 45º, kryte dachówką z możliwością wykorzystania poddaszy na cele użytkowe,
f) obsługę komunikacyjną terenów z projektowanej drogi dojazdowej,
2) dopuszcza się:
a) możliwość wprowadzenia zmian w podziale terenu na działki budowlane uwidocznione na rysunku planu i możliwość łączenia działek,
b) zabudowę bliźniaczą,
c) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej (garaże, budynki gospodarcze, altany) kryte dachem spadzistym o nachyleniu 20º - 30º,

d) lokalizację zbiorników wodnych (stawy), ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury;
3) zakazuje się:
a) wyznaczenia działek o powierzchni mniejszej niż 1000m^2 dla terenów ozn. symb. MN-1 i 800m^2 dla terenów ozn. symb. MN-2,
b) powierzchni zabudowy większej niż 25% obszaru działki,

3. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **KDD –** droga publiczna dojazdowa zakończona placem do nawracania, dla której:
1) ustala się:
a) szerokość w liniach rozgraniczenia – 10,0m,
b) szerokość jezdni – 5m do 6m,
c) wydzielony jednostronny chodnik;
2) dopuszcza się:
a) urządzenie nawierzchni jednoprzestrzennej z wydzielonymi pasami do ruchu pieszego.

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

§ 14.1. Obręb Cigacice – obszar obejmujący działki nr 781, nr 782/1, nr 783 oraz części działki nr 779 (rysunek planu stanowiący załącznik nr 5).

2. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **ZP, US-1; ZP, US-2 –** tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji, dla których:
1) ustala się:
a) zagospodarowanie terenów zielenią niską i wysoką,
b) lokalizację boisk sportowych,
c) realizację placów zabaw, urządzeń sportu i rekreacji,
d) realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
2) dopuszcza się:
a) realizację małej architektury,
b) lokalizację infrastruktury technicznej,
c) realizację obiektów towarzyszących związanych z przeznaczeniem terenów na cele rekreacyjno – sportowe z uwzględnieniem zabezpieczeń przeciwpowodziowych;
3) zakazuje się:
a) lokalizacji zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej w korytarzu technicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV o szerokości 10m.

3. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **ZP, WS –** teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych, dla którego:
1) ustala się:
a) utrzymanie i ochrona istniejącego zbiornika wodnego,
b) utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej,
c) uzupełnienie zieleni nowymi nasadzeniami,
d) realizację urządzeń rekreacyjnych;
2) dopuszcza się:
a) urządzenie plaży zielonej,
b) sporty wodne,
c) realizację małej architektury,
d) realizację obiektów towarzyszących związanych z przeznaczeniem terenu na cele rekreacyjno – sportowe z uwzględnieniem zabezpieczeń przeciwpowodziowych;
3) zakazuje się:

a) nasadzeń zieleni wysokiej w korytarzu technicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV o szerokości 10m.

4. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **KDW –** teren drogi wewnętrznej dojazdowej, o szerokości 8m w liniach rozgraniczenia.

5. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **E** – teren istniejącej stacji energetycznej wieżowej.

§ 15.1. Część obrębu 1 miasta Sulechów i części obrębu Brzezie k. Sulechowa (rysunek zmiany planu stanowiący załącznik nr 6).

2. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **P,U** – funkcja produkcyjno-techniczna i usługowa, dla którego:

1) ustala się:
a) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek, oprócz uwidocznionych na rysunku zmiany planu winny być zgodne z przepisami szczególnymi,
b) maksymalna wysokość obiektów (głównej bryły budynku) – nie większa niż 15m mierzona od poziomu terenu do poziomu kalenicy lub zwieńczenia dachów płaskich,
c) dachy: płaskie, jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 35^0,
d) zagospodarowanie terenów w miarę możliwości zielenią izolacyjną,
e) obsługa komunikacyjna z dróg dojazdowych,
f) realizację obsługi parkingowej na terenie posiadanej działki,
g) zagospodarowanie terenu niezabudowanego na urządzone tereny zielone, place manewrowe, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, z zachowaniem 30% powierzchni terenu jednostki zmiany planu użytkowanej jako biologicznie czynnej,
h) 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) zabudowę produkcyjno – magazynową o uciążliwości ograniczonej do granic posiadanej działki,
b) realizację wiat, składów, magazynów, garaży, wysokość obiektów do 10m, zwieńczonych dachami płaskimi,
c) lokalizowanie obiektów technicznych i technologicznych związanych z prowadzoną działalnością;
3) zakazuje się:
a) lokalizacji zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej w korytarzu technicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 10m.

3. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **U –** funkcja usługowa, dla których:

1) ustala się:
a) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku zmiany planu,
b) maksymalna wysokość obiektów (głównej bryły budynku) – nie większa niż 11m mierzona od poziomu terenu do poziomu kalenicy lub zwieńczenia dachów płaskich,
c) dachy: płaskie, jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 35^0,
d) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej
e) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place manewrowe, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, z zachowaniem 30% powierzchni terenu jednostki zmiany planu użytkowanej jako biologicznie czynnej.

4. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **MN –** funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, dla którego:

1) ustala się:
a) adaptację istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy i zmiany funkcji,
b) zagospodarowanie terenu niezabudowanego na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji, przy zachowaniu 50% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej,
c) obsługę komunikacyjną z drogi dojazdowej i ciągów pieszo - jezdnych,
2) dopuszcza się:
a) lokalizację zabudowy uzupełniającej z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej,
b) lokalizację stacji bazowej telefonii cyfrowej w odległości nie mniejszej niż 30m od obiektów mieszkaniowych.

5. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **KDD –** droga publiczna dojazdowa zakończona placem do nawracania, dla której:
1) ustala się:
a) szerokość w liniach rozgraniczenia – 10,0m,
b) szerokość jezdni – 5m do 6m,
c) wydzielony jednostronny chodnik;
2) dopuszcza się:
a) urządzenie nawierzchni jednoprzestrzennej z wydzielonymi pasami do ruchu pieszego.

6. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **KDX –** tereny ciągów pieszo – jezdnych, dla których ustala się szerokość w liniach rozgraniczenia 6m.

7. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **WS –** tereny wód powierzchniowych. Dopuszcza się przebudowę i skanalizowanie istniejących rowów melioracyjnych.

§ 16.1. Część obrębu 1 miasta Sulechów (rysunek zmiany planu stanowiący załącznik nr 7)

2. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **M, U, KS –** funkcja mieszkaniowo – usługowa oraz garaże, dla którego:
1) ustala się:
a) obowiązujące linie zabudowy pokrywające się z liniami rozgraniczającymi ,
b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
c) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu jej gabarytów;
2) dopuszcza się:
a) budowę garaży z możliwością nadbudowy jednej kondygnacji,
b) wzbogacenie istniejącej zieleni.

§ 17.1. Sulechów - Brzezie (rysunek zmiany planu stanowiący załącznik nr 8)

2. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **P,U** – funkcja produkcyjno-techniczna i usługowa o charakterze nieuciążliwym, dla którego:
1) ustala się:
a) udział powierzchni biologicznie czynnej o wielkości minimum 25% obszaru działki,
b) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działki zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
c) wysokość budynków projektowanych od 6,0 do 15,0m licząc od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu dachu,
d) stosowanie nowoczesnych proekologicznych technologii produkcji,
e) selektywne gromadzenie odpadów produkujących w wyodrębnionych miejscach z łatwym dostępem komunikacyjnym,

f) wprowadzenie zieleni izolacyjnej,
g) obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi lokalnej,
2) dopuszcza się:
a) lokalizację obiektów towarzyszących budynkom podstawowym pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych dla danego terenu,
b) lokalizację budowli o wysokościach wyższych niż 15,0m w przypadkach określonych wymogami technologicznymi;
3) zakazuje się:
a) powierzchni zabudowy powyżej 60% obszaru działki,
b) wprowadzenie na teren działalności produkcyjnej, składowej i magazynowej 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 10 m (po 5 m od osi linii).

3. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **MN, U** - funkcja mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem funkcji usługowej, dla którego:
1) ustala się:
a) udział powierzchni biologicznie czynnej o wielkości minimum 30% obszaru działki,
b) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działki zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
c) wysokość zabudowy 1 do 2 kondygnacji, przy czym wysokość budynku licząc do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu od średniego poziomu terenu nie może przekraczać 8,0m,
d) dachy spadziste o nachyleniu 30^0-45^0 kryte dachówką z możliwością wykorzystania poddaszy na cele użytkowe,
e) wprowadzenie zieleni izolacyjnej i dekoracyjnej;
2) dopuszcza się:
a) podział terenu na działki,
b) realizację komunikacji wewnętrznej;
3) zakazuje się:
a) powierzchni zabudowy powyżej 40% obszaru działki,
b) wprowadzenie na teren działalności powodującej uciążliwości dla działek sąsiednich bądź szkodliwości dla środowiska naturalnego.

4. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **KDX –** ciąg pieszo – jezdny w istniejących liniach rozgraniczenia, dla którego:
1) dopuszcza się:
a) skablowanie istniejącej napowietrznej linii 15kV,
b) połączeń technologicznych terenów produkcyjno – technicznych nad lub pod ciągiem pieszo – jezdnym.

Rozdział 8
Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 17.1. Ustala się obowiązek scalania i podział działek w celu wydzielenia terenów według linii rozgraniczających zgodnie z ustaleniami i rysunkami planów i rysunkiem zmiany planu.

2. Dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania terenu niezbędnego dla funkcjonowania samodzielnej działki z dostępem do drogi publicznej lub poprawienia zagospodarowania istniejącej działki.

Rozdział 9
Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej

§ 18.1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów:
1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg 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.

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 z miejskiej lub wiejskiej sieci wodociągowej,
c) rozbudowę, modernizację istniejących sieci na terenach zainwestowanych,
d) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych:
1) odprowadzenie ścieków bytowych istniejącymi i projektowanymi kolektorami sanitarnymi do miejskiej oczyszczalni ścieków;
2) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod przepompownie ścieków według potrzeb.

4. Odprowadzenie ścieków przemysłowych do oczyszczalni miejskiej po uprzednim ich podczyszczeniu.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych:
1) ustala się:
a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej lub do rowów melioracyjnych,
b) objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,
c) wodę deszczową z powierzchni szczelnych terenów produkcyjnych oczyścić przed wprowadzeniem do odbiorników;
2) dopuszcza się:
a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych po wstępnym ich podczyszczeniu do istniejących rowów melioracyjnych,
b) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i z dróg o nawierzchni przepuszczalnej na nieutwardzony własny teren inwestora.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
1) ustala się:
a) rozbudowę i budowę sieci średniego lub niskiego ciśnienia na tereny zabudowy wyznaczonej planami, pod warunkiem zachowania stref kontrolowanych od gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie sieci gazowych,

b) modernizację istniejących gazociągów wraz z remontem dróg,
c) przyłączanie odbiorców do sieci gazowej w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
2) dopuszcza się:
a) wykorzystanie gazu do celów grzewczych,
b) budowę zbiorników na gaz i olej.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
1) ustala się wykorzystanie paliw proekologicznych w tym gazu, energii elektrycznej i energii odnawialnej do celów grzewczych.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
1) ustala się:
a) zasilanie odbiorców w energię elektryczną liniami 0,4 kV z istniejących stacji transformatorowych i planowanych,
b) 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,
c) oświetlenie dróg, ciągów pieszo – jezdnych i ciągów pieszo – rowerowych latarniami spełniającymi wymogi wymaganego natężenia oświetlenia; latarnie zasilić liniami kablowymi 0,4 kV z istniejących stacji transformatorowych i planowanych,
d) zewnętrzną sieć telekomunikacyjną wykonać jako kablową w uzgodnieniu z operatorem sieci;
2) dopuszcza się:
a) skablowanie napowietrznej linii 15 kV,
b) wydzielenie działek o wymiarach 5 x 6 m pod stacje transformatorowe i budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora lub gminnym stosownie do potrzeb,
c) budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb pod warunkiem zapewnienia dojazdu,
d) 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.
9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
1) ustala się:
a) gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach usytuowanych na posesjach, a następnie wywóz na składowisko odpadów,
b) lokalizację pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych w granicach działek,
c) unieszkodliwianie odpadów – zgodnie z umową z podmiotem posiadającym zezwolenie na ich odbieranie i wywóz na składowisko odpadów;
2) dopuszcza się:
a) lokalizowanie wolnostojących pojemników do selektywnej zbiórki odpadów, wspólnych dla danej jednostki, z zapewnieniem ich segregacji,

b) miejsca gromadzenia odpadów w pomieszczeniach wbudowanych, wentylowanych.

Rozdział 10
Szczególne warunki zagospodarowania terenu w zakresie obowiązku zapewnienia dostępności terenów i obiektów osobom niepełnosprawnym.

§ 19.1. Realizacja ustaleń planu i zmian planów w zakresie zagospodarowania terenów oraz rozwiązań technicznych i architektonicznych winna uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych.
2. Przejścia piesze należy projektować w poziomie jezdni z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami o nachyleniu zgodnym z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 11
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 20.1. Obszary objęte planami i obszary objęte zmianami planów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planami i zmianami planów mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy.
2. Zakazuje się realizacji nowych budynków tymczasowych w postaci wolnostojących obiektów blaszanych i kontenerowych.
3. Zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej na terenie korytarza technicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 10 m, do czasu jej przebudowy.

Rozdział 12
Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty

§ 21. 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.

§ 22.1. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 1 miasta Sulechów i części gminy Sulechów obręb Brzezie k. Sulechowa uchwalonego uchwałą nr XXXIV/323/2002 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 23 kwietnia 2002r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 62, poz. 782) w zakresie objętym niniejszą uchwałą.
2. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 1 miasta Sulechów uchwalonego uchwałą nr III/16/2002 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 10 grudnia 2002r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 5, poz. 84) w zakresie objętym niniejszą uchwałą.
3. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sulechów – Brzezie uchwalonego uchwałą nr XVIII/163/2000 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 11 lipca 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 20, poz. 193 zm. Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2003r. Nr 49, poz. 854, Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2006r. Nr 91, poz. 1688) w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

Rozdział 13
Przepisy końcowe

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