UCHWAŁA NR XXXV/401/2009
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE
z dnia 15 września 2009 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Piastów" w Sulechowie

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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Piastów" w Sulechowie uchwalonego uchwałą nr XXI/198/2000 z dnia 5 grudnia 2000r w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Piastów" w Sulechowie ogłoszonego w Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 35, poz. 428.

2. Granice terenów objętych zmianą planu wynikają z uchwał: nr XI/123/2007 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 18 września 2007 r., nr XVII/216/2008 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 18 marca 2008 r. i nr XXII/271/2008 r. Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 16 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedla Piastów" w Sulechowie.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) załączniki nr 1 i nr 2 – rysunki zmiany planu w skali 1: 500 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów;

2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sulechowie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;

3) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sulechowie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. Przedmiotem zmiany są regulacje określające zasady zagospodarowania terenu objętego zmianą planu z przeznaczeniem pod zabudowę usługową z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², wody powierzchniowe, zieleń, komunikację i infrastrukturę techniczną.

2. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą zmiany planu wyodrębnia się tereny, będące przedmiotem ustaleń, wydzielone na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowymi, na których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami oznaczoną symbolem MNU;

2) pod zabudowę usługową oznaczoną symbolami:

a) UMW - z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;

b) UC - pod rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

3) pod wody powierzchniowe i zieleń oznaczone symbolem WZU;

4) pod komunikację oznaczoną symbolami:

a) KDZ - drogę klasy (Z);

b) KDL – drogę klasy (L);

5) pod infrastrukturę techniczną oznaczoną symbolem: E – elektroenergetyka.

§ 3. 1. Ustalenia zmiany planu w obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 2 zawarte są w treści niniejszej uchwały, obejmującej:

1) rozdział 1, zawierający przepisy ogólne;

2) rozdział 2, zawierający przepisy obowiązujące w całym obszarze objętym zmianą planu, określające:

a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

f) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

i) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

j) stawki procentowe, na podstawie których, ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) rozdział 3 przepisy dotyczące wydzielonych stref określające szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

4) rozdział 4, zawierający warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów określające:

a) przeznaczenie terenów;

b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

5) rozdział 5, zawierający przepisy końcowe.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica opracowania;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy, tj. linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych;

4) symbole określające przeznaczenie terenów.

3. Pozostałe, niewymienione w ust. 2 elementy rysunku zmiany planu, jak np. treść podkładu mapowego, orientacyjne linie podziałów wewnętrznych, mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć jest mowa o:

1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Sulechowie;

2) zmianie planu - należy przez to rozumieć wszystkie ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszą uchwałą;

3) rysunku zmiany planu - należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w § 1 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały;

4) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

5) terenie - należy przez to rozumieć obszar o tożsamym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;

6) obowiązujących liniach rozgraniczenia - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;

7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi, obejmujący min. 51 % powierzchni działki budowlanej lub/i min. 51% powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i planowanych, położonych w jej

granicach;

8) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, które uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe i nie może zaistnieć bez przeznaczenia podstawowego;

9) zabudowie - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą;

10) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć definicję zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z dopuszczeniem w bryle budynku, lokalnych dominant o indywidualnych wysokościach, z zastrzeżeniem, iż rzut dominanty nie może przekroczyć 10 % powierzchni zabudowy tego budynku;

11) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię poziomego rzutu jednej kondygnacji naziemnej o największej obszarowo powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych do działki budowlanej, przy czym powierzchnię zabudowy obliczamy jako sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych wraz z budynkami gospodarczymi i garażami, występujących w obrębie danej działki budowlanej;

12) działalności gospodarczej nieuciążliwej – należy rozumieć taki rodzaj usług, który nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia w rozumieniu zapisów prawa budowlanego;

13) zagospodarowaniu tymczasowym – należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z terenu, do momentu wprowadzenia zainwestowania, zgodnego z ustaleniami planu;

14) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć granicę wzdłuż terenów komunikacji publicznej i wydzielonych pasów infrastruktury technicznej, poza którą nie może być wysunięte lico budynku; dopuszcza się jej nieznaczne naruszenie dla zadaszeń wejściowych, rzutu dachu, wykuszy, balkonów, i elementów wystroju architektonicznego, w tym ganków i schodów wejściowych.

Rozdział 2

Przepisy obowiązujące w całym obszarze, objętym zmianą planu.

§ 5. 1. Ustala się zasady przeznaczenia terenów.

2. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub łącznie z przeznaczeniem dopuszczalnym, zgodnie z ustaleniami określonymi w zapisach niniejszej uchwały, w tym szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, zawartymi w rozdziale 4, z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może zaistnieć samodzielnie.

3. W ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczenia, obok zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, mogą występować drogi wewnętrzne, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń izolacyjna, o ile z treści uchwały zapisów szczegółowych nie wynika inaczej.

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

2. Nakazuje się:

1) zagospodarowanie przestrzenne terenów realizować z uwzględnieniem wymogów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:

   a) dbanie o docelowe ukształtowanie i zagospodarowanie linii zabudowy i linii zieleni wokół ulic – koordynację pomiędzy liniami zabudowy, zielenią kompozycyjną i izolacyjną, elementami reklam i informacji wizualnej, ogrodzeniami poszczególnych nieruchomości i itp.;

   b) realizację terenów biologicznie czynnych w granicach każdej działki o procencie powierzchni ustalonych w zapisach szczegółowych, do których należą tereny zieleni niskiej – trawniki, zieleni niskiej - krzewy, zieleni wysokiej - drzewa istniejące i projektowane;

2) przeznaczenie pasa terenu, pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren, 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;

- zieleni dekoracyjnej i użytkowej i elementów małej architektury.

§ 7. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Zakazuje się lokalizowania inwestycji (związanych z działalnością gospodarczą) mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w ustawie prawo ochrony środowiska.

2. W zakresie ochrony przed hałasem dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych dla terenów:

a) oznaczonych na rysunku planu symbolem UMW - wskazuje się jako przyporządkowany rodzajowi „ tereny mieszkaniowo - usługowe”;

b) oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU - wskazuje się jako przyporządkowany rodzajowi „ tereny mieszkaniowo - usługowe ”;

3. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem: nakazuje się stosowanie paliw o niskiej zawartości związków siarki.

4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami:

1) nakazuje się:

a) zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, jej odpowiednie zdeponowanie oraz ponowne wykorzystanie przy realizacji robót ziemnych w związku z realizacją budowy;

b) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście;

2) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacji elementów zagospodarowania terenu.

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem, nakazuje się: uszczelnianie powierzchni komunikacyjnych, w tym placów, dróg i parkingów.

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

1) 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;

2) kształtowanie nowej zieleni w sposób nie kolidujący z zabudową - wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarć widokowych.

§ 8. 1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym zmianą planu zobowiązuje się osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiotu, które posiada cechy zabytku do:

1) wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;

2) zabezpieczenia przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;

3) niezwłocznego zawiadomienia o tym wojewódzkiego konserwatora zabytków lub Burmistrza Sulechowa;

4) Burmistrz Sulechowa jest obowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż w terminie 3 dni przekazać wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków przyjęte zawiadomienie.

3. Na terenie objętym zmianą planu nie występują obiekty znajdujące się w rejestrze i ewidencji zabytków.

4. Na terenie objętym zmianą planu nie stwierdzono występowania stanowisk archeologicznych.

§ 9. 1. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

2. Nakazuje się zapewnienie dostępności osobom niepełnosprawnym poprzez:

1) likwidację istniejących barier technicznych i architektonicznych, stosując jako uzupełnienie schodów pochylnie;

2) umożliwienie przy zagospodarowywaniu nowych terenów i projektowanych obiektach budowlanych, w tym budynków użyteczności publicznej, na wszystkich ciągach pieszych i pieszo – jezdnych, poruszanie się osobom niepełnosprawnym;

3. Dopuszcza się na terenach przestrzeni publicznych stosowanie elementów:

1) małej architektury, zieleni i akcentów plastycznych,

2) użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, słupów ogłoszeniowych, ławek, koszy na śmieci.

§ 10. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

2. W obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny podlegające scaleniu.

3. Dalsze wydzielanie działek z obszarów ograniczonych liniami rozgraniczającymi może odbywać się z zachowaniem następujących zasad:

1) wielkość i kształt działki powinny być dostosowane do przeznaczenia, w tym powinny zapewniać warunki dla parkowania i garażowania pojazdów osób zamieszkałych, zatrudnionych i użytkowników;

2) działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej;

3) działka pod zabudowę usługową powinna posiadać dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej;

4) przy dokonywaniu podziałów i scalaniu działek należy uwzględnić istniejące uzbrojenie techniczne z zachowaniem pasów eksploatacyjnych.

§ 11. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

2. Podstawowy układ komunikacji drogowej, obsługujący teren 1 (Załącznik graficzny nr 1) stanowią:

1) zlokalizowana poza granicami terenu objętego zmianą planu droga publiczna (ul. Południowa);

2) zlokalizowana w granicach opracowania droga publiczna klasy (L) oznaczona w zmianie planu symbolem KDL (ul. Władysława Łokietka);

3) uzupełnienie układu tworzą drogi wewnętrzne dojazdowe, niewyznaczone w zmianie planu stanowiące dojazdy do poszczególnych obiektów;

4) odrębny układ tworzą ciągi piesze ze ścieżkami rowerowymi niewyznaczone w zmianie planu urządzone w zieleni i w terenach mieszkaniowych;

5) program parkingowy, wyliczony według parametrów i wskaźników określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale 4, należy zbilansować w ramach terenu planowanej inwestycji.

3. Podstawowy układ komunikacji drogowej, obsługujący teren 2 (Załącznik graficzny Nr 2) stanowi:

1) zlokalizowana w granicach opracowania droga publiczna klasy (Z) oznaczona w planie symbolem KDZ (ul. Odrzańska);

2) program parkingowy, wyliczony według parametrów i wskaźników określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale 4, należy zbilansować w ramach terenu planowanej inwestycji.

§ 12. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

2. W zmianie planu określono zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, związane z sieciami, przyłączami i obiektami technologicznymi, niewymagającymi wydzielania terenu, zlokalizowanymi w granicach innych wyodrębnionych w planie terenów, o różnym przeznaczeniu przy czym:

1) trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, z uwzględnieniem umieszczenia, w przekroju poprzecznym ulic, wszystkich sieci projektowanych docelowo;

2) wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów sieci i przyłączy, należy zachować strefy od sieci o szerokości uzależnionej od średnicy i typu, ustalone indywidualnie przez właściwego dysponenta sieci, na których nie należy sytuować budynków, nasadzać drzew, lokalizować elementów małej architektury;

3) dopuszcza się:

a) zmiany przebiegu i parametrów istniejących sieci infrastruktury technicznej na warunkach ustalonych z administratorem danej sieci – o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich;

b) realizację inwestycji infrastruktury technicznej, których przebieg wynika z zapisów zmiany planu lub przepisów odrębnych i nie wynika z rysunku.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się: dostawę wody, gwarantującą pełne pokrycie zapotrzebowania z istniejącej lub rozbudowywanej miejskiej sieci wodociągowej;

2) nakazuje się:

a) utrzymanie przebiegu głównej sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających istniejących dróg;

b) zagwarantowanie pasów eksploatacyjnych dla istniejących i projektowanych sieci wolne od zabudowy i trwałych nasadzeń.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych, zwanych dalej – ściekami,

1) nakazuje się:

a) odprowadzenie ścieków, o ile spełniają parametry zgodne z przepisami odrębnymi - do istniejącego systemu sieci kanalizacyjnej;

b) lokalizowanie nowej sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

c) zagwarantowanie pasów eksploatacyjnych dla istniejących i projektowanych sieci kanalizacyjnych wolne od zabudowy i trwałych nasadzeń;

2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się pokrycie, w zależności od potrzeb, zapotrzebowania na gaz dla celów bytowych i grzewczych - z istniejącej lub rozbudowanej sieci;

2) nakazuje się:

a) zabezpieczenie tras dla gazociągu średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg;

b) stosowanie, dla sieci, stref kontrolowanych, zgodne z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;

3) dopuszcza się lokalizację gazociągu poza pasami jezdni, za uzgodnieniem z właścicielem terenu, na warunkach określonych przez administratora sieci.

6. W zakresie elektroenergetyki:

1) ustala się pokrycie zapotrzebowania na energię elektryczną z istniejącej lub rozbudowanej sieci elektroenergetycznej;

2) nakazuje się zasilać nowych odbiorców energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: Nakazuje się stosowanie paliw ekologicznych, ograniczających wielkość emisji i zanieczyszczeń powietrza.

8. W zakresie telekomunikacji:

1) ustala się zapewnienie dostępu, w zależności od potrzeb, do istniejącej lub rozbudowanej sieci telekomunikacyjnej;

2) nakazuje się skablowanie sieci;

9. W zakresie gospodarki odpadami:

1) nakazuje się wyposażenie dróg oraz terenów pieszych w urządzenia do gromadzenia odpadów

dostosowanych do technologii ich wywozu i utylizacji;

2) zakazuje się na całym terenie objętym planem składowania oraz utylizacji odpadów, np. skup złomu.

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

a) uzyskania zgody właściciela nieruchomości;

b) powiązanie z elementami ekofizjograficznymi, w szczególności projektowanie sieci z uwzględnieniem: ukształtowania terenu, walorów krajobrazowych, obszarów leśnych i skupisk zadrzewień, przebiegu cieków wodnych;

c) powiązanie ze strukturą władania, w szczególności projektowanie wzdłuż granic nieruchomości oraz w sposób umożliwiający realizację przeznaczenia terenu.

§ 13. 1. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Za tymczasowy sposób zagospodarowania części lub całości terenu działki budowlanej rozumie się utrzymanie istniejącego sposobu i stanu zagospodarowania terenu do czasu realizacji ustaleń zmiany planu.

3. Dopuszcza się realizację nowych tymczasowych obiektów budowlanych lub tymczasowych budowli, a także tymczasowych parkingów terenowych, realizowanych na koszt inwestora, właściciela lub użytkownika pod warunkiem iż takie lokalizacje spełnią wymogi wynikające z przepisów odrębnych, a podstawowe przeznaczenie działki nie wyklucza takich możliwości.

4. Nakazuje się likwidację dopuszczonego tymczasowego zagospodarowania i zabudowy, w momencie pojawienia się realnych możliwości realizacji podstawowego przeznaczenia terenu.

§ 14. Ustala się 30 % stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3

Przepisy dotyczące wydzielonych stref określające szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 15. 1. Ustala się zasady dotyczące istniejących drzew.

2. Nakazuje się w miarę możliwości ochronę, istniejących drzew.

3. Dopuszcza się możliwość tworzenia alei i szpalerów na zasadzie kontynuacji oraz potrzeby tworzenia lokalnych powiązań pieszych.

§ 16. Strefy techniczne. Dla sieci wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów, należy zachować pasy robocze, o szerokości uzależnionej od średnicy i typu, ustalone indywidualnie przez właściwego dysponenta sieci, na których nie należy sytuować budynków, nasadzać drzew, lokalizować elementów małej architektury.

Rozdział 4

Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej z mieszkaniami, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem UMW (załącznik graficzny nr 1).

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe – pod zabudowę związaną z handlem, gastronomią i usługami rzemieślniczymi i pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne – pod zabudowę związaną z administracją, kulturą, oświatą i zdrowiem.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakazuje się:

1) dostosowanie charakteru i skali usługowej działalności gospodarczej do wielkości działki budowlanej gwarantującej właściwą obsługę w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych placów manewrowych, składowania odpadów;

2) prowadzenie tylko takiej działalności gospodarczej, która nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia w rozumieniu zapisów prawa budowlanego;

3) prowadzenie takiej działalności gospodarczej, która nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku według przepisów odrębnych;

4. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

1) ustala się:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 60%;

b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20 %, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 10 % terenów biologicznie czynnych;

c) wjazdy z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL (ul. W. Łokietka);

d) program parkingowy i garażowy:

- w przypadku usług rzemieślniczych należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania;
- w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 30,0 m² powierzchni sprzedaży;
- w przypadku usług innych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 40,0 m² powierzchni użytkowej;
- w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 40,0 m² powierzchni użytkowej;
- w przypadku lokali mieszkaniowych 1.0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,

e) dopuszcza się budowę garaży podziemnych lub wkomponowanych w teren, zintegrowanych z zabudową i zielenią;

2) nakazuje się:

a) organizację miejsc pod place zabaw dla dzieci;

b) organizację placów gospodarczych, w tym na pojemniki na odpady stałe;

c) realizację zieleni rekreacyjnej;

d) realizację dróg wewnętrznych, ścieżek pieszych;

e) lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenu.

3) zakazuje się: budowy wolnostojących garaży do 2 stanowisk.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.

1) ustala się:

a) szerokość elewacji frontowej – nie większa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach a w przypadku braku zabudowy sąsiedniej - dopuszcza się stosowanie szerokości elewacji frontowej od 10.0 m do 30.0 m., pod warunkiem rozczłonkowania elewacji budynku dopuszcza się również zwiększenie parametru;

b) wysokość zabudowy:

- mieszkaniowej do 5 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, ale nie wyższa niż 18.0 m.;
- garaży: 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 5.0 m.;

2) w zakresie geometrii dachu – dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 23 º do 45º.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem MNU (załącznik graficzny nr 2).

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, w tym usługi handlu, gastronomii rzemiosła oraz usługi inne, w przypadku, gdy wielkość działki budowlanej będzie gwarantować właściwą

obsługę funkcji dopuszczonych, w tym w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych oraz składowania odpadów, z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne: ogrody przydomowe, ogródki sezonowe, zieleń towarzysząca i izolacyjna wraz z elementami małej architektury.

3. Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 60%;

b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20 %, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 10 % terenów biologicznie czynnych;

c) program parkingowy i garażowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż na 1 lokal mieszkalny;
- w przypadku usług rzemieślniczych należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania;
- w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 30,0 m² powierzchni sprzedaży;
- w przypadku usług innych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 40,0 m² powierzchni użytkowej;
- w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 40,0 m² powierzchni użytkowej;

2) zakazuje się:

a) budowy nowych garaży wolno stojących powyżej 2 stanowisk;

b) lokalizowania usług przekraczających dopuszczalne normy poziomu hałasu, wibracji, powodujące wytwarzanie drażniących woni lub światła o dużym natężeniu;

3) dopuszcza się:

a) zmianę przeznaczenia lokali mieszkalnych na biura, gabinety, pracownie pod warunkiem zagwarantowania im nieuciążliwej obsługi komunikacyjnej w zakresie dostaw i parkingów;

b) zmianę przeznaczenia lokali usługowych na mieszkalne;

c) lokalizację funkcji rekreacyjnej;

d) realizację dojść i dojazdów, przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;

e) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) ustala się, dla zabudowy:

a) szerokość elewacji frontowej - nie większa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach, a w przypadku braku zabudowy sąsiedniej - dopuszcza się stosowanie szerokości elewacji frontowej od 10.0 m do 18.0 m.;

b) wysokość zabudowy:

- do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, ale nie wyższą niż 9.0 m,
- gospodarczej i garaży wolno stojących – nie więcej niż 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 5.0 m;

2) w zakresie geometrii dachu, dopuszcza się:

- umieszczanie w dachu okien połaciowych i lukarn;

- stosowanie takich dachów, które wynikają z istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem UC (załącznik graficzny nr 1).

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe – obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², gastronomia, usługi rzemieślnicze, usługi różne wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne:

a) usługi administracji i kultury, a także usługi niepubliczne oświaty i zdrowia;

b) lokale mieszkalne dla dysponenta prowadzonej działalności zintegrowane z obiektem kubaturowym przeznaczenia podstawowego lub dopuszczonego, pod warunkiem zachowania wymogów przepisów szczególnych;

c) stacje paliw.

3. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakazuje się:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 70%;

b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10%, w tym dla zieleni wysokiej nakazuje się przeznaczyć co najmniej 20 % terenów biologicznie czynnych;

c) nieprzekraczalna granica zabudowy wg rysunku planu;

d) wjazdy i wyjazdy z drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu (ul. Południowa) i z drogi oznaczonej w planie symbolem KDL (ul. Władysława Łokietka);

e) program parkingowy i garażowy:

- w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 25m² powierzchni handlowej;
- w przypadku usług rzemieślniczych należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania;
- w przypadku usług innych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 40,0 m² powierzchni użytkowej;
- w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 40,0 m² powierzchni użytkowej;
- w przypadku lokali mieszkaniowych 1.0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;

f) realizacja parkingów na innych poziomach niż na terenie w przypadku, gdy ilość wymaganych dla obsługi funkcji miejsc parkingowych przekracza 60 stanowisk;

g) dostosowanie charakteru i skali usługowej działalności gospodarczej do wielkości działki budowlanej gwarantującej właściwą obsługę w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych placów manewrowych składowania odpadów;

h) lokalizację zieleni izolacyjnej w pasie szerokości min. 2.0 m od terenów zabudowy mieszkaniowej;

2) zakazuje się:

a) prowadzenia działalności, przekraczającej dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, na podstawie przepisów szczególnych;

b) lokalizacji działalności gospodarczej która wywołuje uciążliwości dla otoczenia w rozumieniu zapisów prawa budowlanego;

3) dopuszcza się:

a) rozbudowę obiektów, zgodnie z warunkami niniejszej uchwały;

b) budowę garaży podziemnych lub parkingów, wkomponowanych w teren, zintegrowanych z zabudową i zielenią;

c) realizację zieleni rekreacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury;

d) realizację dojść i dojazdów, placów manewrowe, przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;

e) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) ustala się:

a) gabaryty zabudowy - stosowanie indywidualnych rozwiązań zgodnie z charakterem funkcji, o dostosowanych proporcjach umożliwiające harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w istniejący krajobraz i istniejącą zabudowę;

b) dopuszcza się lokalizację obiektów wielokondygnacyjnych;

2) w zakresie geometrii dachu: w dostosowaniu do charakteru funkcji i do cech otaczającego zainwestowania.

§ 20. 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:

a) budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanych w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg;

b) w liniach rozgraniczających dróg, budowy obiektów komunikacji pieszej, w tym dla terenów oznaczonych symbolami KDZ, KDL przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika dla pieszych;

2) dopuszcza się:

a) korektę elementów istniejącego układu komunikacyjnego, w projektach budowy i modernizacji dróg,

b) w liniach rozgraniczających dróg, budowę obiektów komunikacji rowerowej,

c) w liniach rozgraniczających dróg, realizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji: zatok, parkingów, zieleni, elementów małej architektury.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się, dla poszczególnych klas, utrzymanie szerokości w liniach rozgraniczających dróg:

a) dla drogi klasy zbiorczej KDZ – nie mniej niż 20,0 m. (załącznik graficzny nr 2).

b) dla drogi klasy lokalnej KDL – nie mniej niż 15,0 m; (załącznik graficzny nr 1).

2) dopuszcza się utrzymanie szerokości, w liniach rozgraniczających dróg, określonej wyznaczonymi istniejącym liniami zabudowy.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny wód otwartych i zieleni oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem W ZU (załącznik graficzny nr 1).

2. Nakazuje się wydzielenie wzdłuż cieku wodnego pasa o szerokości 10.0 m związanego z jego obsługą techniczną.

3. Dopuszcza się na terenie zieleni lokalizację urządzeń rekreacyjnych wykonanych z naturalnych materiałów jak kamień i drewno;

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni o walorach przyrodniczo – krajobrazowym;

2) dopuszcza się wprowadzenie, poza pasem obsługi cieku, zieleni wysokiej, krzewów i powierzchni

trawiastej;

3) zakazuje się grodzenia terenów za pomocą ogrodzeń trwałych.

5. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

1) ustala się:

a) powierzchnia biologicznie minimum 70% powierzchni działki;

b) powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 20% powierzchni terenu;

2) dopuszcza się:

a) tworzenie ciągów pieszych, jeśli wykorzystują one naturalne ukształtowanie terenu;

b) przebieg liniowych obiektów infrastruktury technicznej tylko w przypadku jeśli inny jej przebieg nie jest możliwy;

3) zakazuje się :

a) lokalizacji trwałych obiektów kubaturowych;

b) urządzania parkingów oraz innych utwardzonych placów.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej – elektrotechnicznej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem E (załącznik graficzny nr 1).

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: stacje transformatorowe, z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne: wszelkie urządzenia towarzyszące zaopatrzeniu w energię elektryczną,

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakazuje się:

a) aby uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie wykraczały poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym nie powinny powodować konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;

b) zagwarantowanie dostępu – dojazdu dla obsługi technicznej terenu i zagospodarowania;

2) dopuszcza się:

a) grodzenie terenu;

b) nasadzenia zieleni izolacyjnej.

Rozdział 5

Przepisy końcowe.

§ 23. Tracą moc ustalenia uchwały nr XXI/198/2000 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 5 grudnia 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Piastów” w Sulechowie ogłoszonej w Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2000 r., Nr 35 , poz. 428 w zakresie terenów będących przedmiotem niniejszej uchwały.

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

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXV/401/2009
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 15 września 2009 r.
Zalacznik1.tif

Załącznik nr 1.Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Osiedla Piastów" w Sulechowie.

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXV/401/2009
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 15 września 2009 r.
Zalacznik2.tif

Załącznik nr 2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Osiedla Piastów" w Sulechowie.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXV/401/2009
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 15 września 2009 r.
Zalacznik3.doc

Załącznik nr 3. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sulechowie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu.

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XXXV/401/2009
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 15 września 2009 r.
Zalacznik4.doc

Załącznik nr 4. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sulechowie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.