UCHWAŁA NR XXXV/403/2009
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE

z dnia 15 września 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części obrębu Kalsk

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

Dział I

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu części obrębu Kalsk, zwany dalej planem.

2. Granice terenu objętego planem wynikają z uchwały nr IX/98/2007 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 21 sierpnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części obrębu Kalsk.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są załączniki:

1) załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w skali 1:1000 zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów;
2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

§ 2.1. Przedmiotem planu, jest ustalenie przeznaczenia terenu, wymaganej infrastruktury technicznej i komunikacji.

2. Na terenie objętym planem ustala się następujące funkcje:

1) mieszkalną i zagrodową;
2) usługową;
3) rolniczą;
4) komunikacji i infrastruktury technicznej.

3. Ustala się, przedstawione na rysunku planu:

1) podział terenu o różnych funkcjach lub różnych sposobach zagospodarowania, określony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolami literowo – cyfrowymi;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
3) zasady podziału terenu na działki, przedstawione przerywanymi, nieobowiązującymi liniami podziału;
4) zasady prowadzenia i lokalizacji podstawowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Dział II

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu.

§ 3.1. Wyznacza się teren o funkcji rolno – ogrodniczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **R**, dla którego:

1) **ustala się** prowadzenie upraw rolnych lub ogrodniczych;
2) dopuszcza się:
   a) wydzielanie działek zagrodowych na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
   b) realizację koniecznych dróg dojazdowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
3) **zakazuje się**:
   a) realizacji zabudowy i urządzeń nie związanych z funkcją podstawową,
   b) realizacji zabudowy i urządzeń należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych.

2. Wyznacza się teren o funkcji zabudowy zagrodowej indywidualnych gospodarstw rolnych i istniejącej zabudowy mieszkalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**, dla którego:

1) **ustala się** utrzymanie istniejącej struktury gospodarstwa indywidualnego;
2) **dopuszcza się**:
   a) przebudowę istniejącej zabudowy w tym rozbudowę istniejących budynków,
   b) adaptację budynków zgodnie z istniejącymi potrzebami gospodarczymi lub mieszkaniowymi,
   c) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na zasadach określonych w § 10 i § 11, dla zabudowy oznaczonej symbolem **MN**,
   d) realizację budynków gospodarczych, wiat i garaży,
   e) realizację obiektów usługowych i urządzeń dla celów rekreacyjnych,
   f) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   g) rozbiórkę obiektów nie podlegających ochronie konserwatora zabytków;
3) **zakazuje się** realizacji należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych.

3. Wyznacza się teren o funkcji usług sportu, kultury i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US/UK**, dla którego:

1) **ustala się:**
   a) realizację placu zabaw dla dzieci z urządzeniami i wyposażeniem,
   b) realizację zieleni urządzonej;
2) **dopuszcza się:**
   a) realizację stałej zadaszonej sceny dla działalności kulturalnej i społecznej,
   b) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   c) realizację ogrodzenia terenu lub jego części,
   d) likwidację istniejących obiektów inżynierskich,
   e) realizację ciągu pieszego łączącego drogę **2KD-10** z drogą **1KD-8**.

4. Wyznacza się teren o funkcji zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**, dla którego:

1) **ustala się:**
   a) utrzymanie istniejącego stawu i cieku wodnego,
   b) utrzymanie istniejącego starodrzewu;
2) **dopuszcza się:**
   a) realizację zieleni urządzonej w tym dosadzeń zieleni niskiej i krzewów,
   b) realizację małej architektury,
   c) realizację pawilonu usługowo - handlowego na działce Nr 136 lub 137,

d) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się - realizacji zabudowy mieszkaniowej.

5. Wyznacza się teren istniejącego naturalnego zbiornika wód otwartych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS-1**, dla którego:

1) ustala się:

a) zachowanie wartości przyrodniczych stawu i przyległego terenu,

b) ochrona zieleni i drzewostanu nabrzeżnego,

c) obowiązek okresowej konserwacji terenu pod wodą, oraz bieżącej terenu brzegowego;

2) zakazuje się wykorzystywanie stawu do celów gospodarczych.

6. Wyznacza się tereny przebiegu istniejącego cieku, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1 WS-3** do **6 WS-3** - bezimiennego dopływu rzeki Rakówki, dla których **ustala się** - obowiązek okresowej konserwacji terenu pod wodą, oraz bieżącej terenu brzegowego.

7. Wyznacza się teren o funkcji usług handlowych i rzemieślniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UH/UR**, dla którego:

1) ustala się:

a) realizację zabudowy usługowej, handlowej i rzemieślniczej,

b) obowiązek zapewnienia powierzchni parkingowej na terenie własnym inwestora;

2) dopuszcza się:

a) podział terenu na działki nie mniejsze niż 3000 m²,

b) funkcję mieszkalną jako uzupełniającą,

c) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) realizację małej architektury;

3) zakazuje się - realizacji inwestycji lub prowadzenia działalności należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych.

8. Wyznacza się teren o funkcji usług handlowych i rzemieślniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem **2UH/UR**, dla którego:

1) ustala się:

a) realizację zabudowy usługowej, handlowej i/lub rzemieślniczej,

b) obowiązek zapewnienia powierzchni parkingowej na terenie własnym inwestora;

2) dopuszcza się:

a) realizację parkingów dla potrzeb cmentarza,

b) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) realizację małej architektury;

3) zakazuje się:

a) realizacji funkcji mieszkaniowej,

b) składowania, przetwarzania i handlu artykułami spożywczymi.

9. Wyznacza się teren o funkcji usług handlowych i rzemieślniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem **3UH/UR**, dla którego:

1) ustala się:

a) realizację zabudowy usługowej, handlowej i/lub rzemieślniczej,

b) obowiązek zapewnienia powierzchni parkingowej na terenie własnym inwestora;

2) dopuszcza się:

a) funkcję mieszkalną jako uzupełniającą,

b) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się realizacji inwestycji lub prowadzenia działalności należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych.

10. Wyznacza się teren o funkcji rekreacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS-2 -** obejmujący staw, otaczającą zieleń i istniejącą zabudowę, dla którego:

1) ustala się:

a) zachowanie wartości przyrodniczych stawu i przyległego terenu,

b) ochrona zieleni i drzewostanu nabrzeżnego,

c) obowiązek okresowej konserwacji terenu pod wodą, oraz bieżącej terenu brzegowego i istniejącej zabudowy;

2) dopuszcza się:

a) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkalno – rekreacyjnej,

b) realizację małej architektury,

c) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) dosadzenia zieleni wysokiej i niskiej;

3) zakazuje się:

a) rozbudowy istniejących budynków mieszkalno - rekreacyjnych,

b) realizacji budynków gospodarczych i innych.

11. Wyznacza się tereny o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN** do **27MN**, dla których:

1) ustala się:

a) podział na działki budowlane z zachowaniem ustaleń rozdziału 6 niniejszej uchwały,

b) realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w strukturze wolno stojącej z wyłączeniem terenów w zespołach zabudowy **9MN** i **14MN** położonych przy drodze oznaczonej symbolem **KDK-3**,

c) realizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniej niż 5 m na terenie oznaczonym symbolem **1MN** , na działce Nr 116/1 od strony zachodniej ze względu na hałas od projektowanej drogi A-3;

2) dopuszcza się:

a) realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej o strukturze wolno – stojącej, w częściach zespołów zabudowy, oznaczonych symbolami **9MN** i **14MN,** położonych przy drodze oznaczonej symbolem **KDK-3**, po zrealizowaniu drogi **A-3** przejmującej ruch tranzytowy z drogi oznaczonej symbolem **KDK-3**, po spełnieniu warunków technicznych określonych po dokonaniu pomiaru hałasu na odcinku drogi **KDK-3** przylegającej do tych terenów,

b) realizację garaży i budynków gospodarczych,

c) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) realizację małej architektury,

e) prowadzenie nieprodukcyjnej działalności usługowej i rzemieślniczej dla której powierzchnia na taką działalność nie może przekroczyć 25% powierzchni domu mieszkalnego wraz z garażem,

f) realizację ekranów akustycznych od strony drogi **KDK-3,** w zespołach projektowanej zabudowy o symbolach **9MN** i **14MN**;

3) zakazuje się prowadzenia działalności należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych.

12. Wyznacza się teren drogi ekspresowej S-3, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**, dla którego **ustala się:**

a) realizację przedłużenia w kierunku Niekarzyna drogi gminnej oznaczonej w planie symbolem **1KD-8** wraz z wiaduktem nad drogą ekspresową S-3,

b) realizację przedłużenia w kierunku miejscowości Kije drogi lokalnej oznaczonej symbolem **KL-12** wraz z wiaduktem nad drogą ekspresową S-3,

c) realizację infrastruktury technicznej towarzyszącej odcinkom w/w dróg.

13. Wyznacza się teren istniejącej drogi krajowej Nr 3, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDK 3** - odcinek o długości 280 m na obszarze objętym planem, dla którego:

1) ustala się:

a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających wynoszących 12 - 20 m,

b) realizację chodników obustronnych w obrębie zabudowań wsi, w obszarze objętym planem,

c) przebudowę skrzyżowania z drogą oznaczoną symbolem 1KL-10 w uzgodnieniu z zarządcą

drogi **KDK 3;**

2) dopuszcza się:

a) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenie drogi,

b) zmianę szerokości jezdni.

14. Wyznacza się teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KL-12** - od drogi krajowej Nr 3 w kierunku wsi Kije - odcinek o długości 800 m na obszarze objętym planem, dla którego:

1) ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - 12 m,

b) realizację jezdni o parametrach normatywnych,

c) realizację chodnika,

d) realizację ścieżki rowerowej;

2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenie drogi.

15. Wyznacza się teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KL-10** - od drogi krajowej Nr 3 w kierunku wsi Buków - odcinek o długości 650 m na obszarze objętym planem, dla którego:

1) ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m,

b) realizację jezdni o parametrach normatywnych,

c) realizację chodnika,

d) realizację ścieżki rowerowej,

e) przebudowę skrzyżowań przy pałacu oraz przy działce Nr 217/3;

2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenie drogi.

16. Wyznacza się teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **2KL-10 -** od drogi krajowej Nr 3 w kierunku wsi Brzezie - odcinek o długości 750 m na obszarze objętym planem, dla którego:

1) ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m,

b) realizację jezdni o parametrach normatywnych,

c) realizację chodnika,

d) realizację ścieżki rowerowej;

2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenie drogi.

17. Wyznacza się teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **3KL-10 -** od skrzyżowania z drogą 1KL-10 w kierunku wsi Brzezie - odcinek o długości 400 m, na obszarze objętym planem, dla którego:

1) ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m,

b) realizację jezdni o parametrach normatywnych,

c) realizację chodnika,

d) realizację ścieżki rowerowej;

2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenie drogi.

18. Wyznacza się teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KD-10 -** od drogi krajowej Nr 3 w kierunku węzła dwupoziomowego drogi ekspresowej S3, odcinek o długości 900 m, dla którego:

1) ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m,

b) realizację jezdni o parametrach normatywnych,

c) realizację chodnika,

d) realizację ścieżki rowerowej;

2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenie drogi.

19. Wyznacza się teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **2KD-10 -** od drogi krajowej Nr 3 do skrzyżowania z drogą oznaczoną symbolem 3KD-8 o długości 900 m, tj. odcinek głównej drogi wiejskiej, dla którego:

1) **ustala się:**
   - **a)** szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m,
   - **b)** realizację jezdni o parametrach normatywnych,
   - **c)** realizację chodnika;
2) **dopuszcza się** realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenie drogi.

20. Wyznacza się teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **3KD-10 -** odcinek o długości 200 m, dla którego:

1) **ustala się:**
   - **a)** szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m,
   - **b)** realizację jezdni o parametrach normatywnych,
   - **c)** realizację chodnika,
   - **d)** utrzymanie przebiegu istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
2) **dopuszcza się** realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenie drogi.

21. Wyznacza się teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **4KD-10** - od działki Nr 224 do skrzyżowania z drogami lokalnymi oznaczonymi symbolami 2KL-10 i 3KL-10 w kierunku wsi Brzezie, odcinek istniejącej drogi o długości 220 m, dla którego:

1) **ustala się:**
   - **a)** szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m,
   - **b)** realizację jezdni o parametrach normatywnych,
   - **c)** realizację chodnika;
2) **dopuszcza się** realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenie drogi.

22. Wyznacza się teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **5KD-10** - odcinek istniejącej drogi o długości 140 m, dla którego:

1) **ustala się:**
   - **a)** szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m,
   - **b)** realizację jezdni o parametrach normatywnych,
   - **c)** realizację chodnika;
2) **dopuszcza się** realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenie drogi.

23. Wyznacza się teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KD-8**, od działki Nr 119/2 do skrzyżowania z drogą oznaczoną symbolem 1KD-10 **-** odcinek istniejącej drogi o długości 700 m, dla którego:

1) **ustala się** szerokość w istniejących liniach rozgraniczających wynoszącą 8 m;
2) **dopuszcza się** realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenie drogi.

24. Wyznacza się teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **2KD-8**, od terenu drogi ekspresowej S 3 do skrzyżowania z drogą oznaczoną symbolem 3KD-8 - odcinek istniejącej drogi o długości 400 m, dla którego:

1) **ustala się** szerokość w istniejących liniach rozgraniczających wynosząca 8 m,
2) **dopuszcza się** realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenie drogi.

25. Wyznacza się teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **3KD-8** - od drogi lokalnej oznaczonej symbolem KL-12 do skrzyżowania z drogą 2KD-10 - odcinek istniejącej drogi o długości 180 m, dla którego:

1) **ustala się** szerokość w istniejących liniach rozgraniczających wynosząca 8 m;
2) **dopuszcza się** realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenie drogi.

26. Wyznacza się teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **4KD-8** - od skrzyżowania z drogą lokalną oznaczoną symbolem 1KL-10 do terenu oznaczonego symbolem WS - odcinek istniejącej drogi o długości 500 m, dla którego:

1) **ustala się:**

a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających wynosząca 8 m,
b) zachowanie istniejącej nawierzchni brukowej;
2) dopuszcza się:
a) remont istniejącej nawierzchni brukowej,
b) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenie drogi.

27. Wyznacza się teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-7**, od drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2KL-10 do drogi oznaczonej symbolem 4KD-8 - odcinek o długości 150 m, dla którego:
1) ustala się szerokość w istniejących liniach rozgraniczających wynosząca 8 m,
2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenie drogi.

28. Wyznacza się teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-5**, od skrzyżowania z drogą oznaczoną symbolem 2KD-8 do skrzyżowania z drogą oznaczoną symbolem 1KD-8 - odcinek o długości 80 m, dla którego:
1) ustala się:
a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających wynosząca 5 m,
b) zachowanie istniejącej nawierzchni brukowej;
2) dopuszcza się:
a) remont istniejącej nawierzchni brukowej,
b) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenie drogi.

29. Wyznacza się teren dróg wewnętrznych, obsługujących tereny mieszkalno – usługowe, oznaczony na rysunku planu symbolem **KW-8**, dla którego:
1) ustala się:
a) szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m,
b) realizację jezdni o parametrach normatywnych,
c) realizację chodnika,
d) realizację placów nawrotowych w miejscach określonych faktycznym podziałem terenu na działki dokonanym zgodnie z zasadą ustaloną planem;
2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenie drogi.

30. Wyznacza się teren dróg pieszo - jezdnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDX**, stanowiących dojazdy do pojedynczych działek zabudowy mieszkalnej, dla których:
1) ustala się utwardzenie;
2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenie drogi.

31. Wyznacza się tereny istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1 EE** do **4 EE**, dla których:
1) ustala się:
a) lokalizację przy drogach publicznych,
b) powierzchnię działki 30 m²;
2) dopuszcza się:
a) zmianę lokalizacji stacji transformatorowych, zgodnie z potrzebami inwestycji,
b) w wypadku zmiany lokalizacji stacji transformatorowych, wyznaczony w planie teren, powiększa teren sąsiedni o innym przeznaczeniu,
c) lokalizację dodatkowych stacji transformatorowych, zgodnie z potrzebami inwestycji.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. Układ przestrzenny terenu części wsi Kalsk objęty granicami opracowania planu, dla którego:
1) ustala się:

a) zachowanie zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego, rozplanowania ulic wiejskich i ich przekrojów wraz z szerokością przeznaczoną dla komunikacji,
b) utrzymanie podziału parcelacyjnego w obszarze historycznego układu przestrzennego,
c) realizację nowej zabudowy mieszkalno - usługowej poza historycznym układem w oparciu o istniejące drogi lokalne oznaczone w planie KL-12 oraz 2KL-10 i 3KL-10,
d) realizację nowej zabudowy wyłącznie w strukturze wolnostojącej lub bliźniaczej,
e) gabaryty nowej zabudowy uwzględniające skalę i bryłę regionalnej zabudowy;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów o funkcji usługowej w ciągu zieleni parkowej, w sąsiedztwie istniejących stawów, oraz przy węźle drogowym planowanej drogi **S3** i w rejonie istniejącego cmentarza;

3) zakazuje się:
a) realizacji wielorodzinnej i szeregowej zabudowy mieszkaniowej,
b) lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dla których:

1) ustala się:
a) budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
b) zachowanie wartości przyrodniczych stawów i przyległych do nich terenów,
c) obowiązek konserwacji istniejących stawów,
d) nowe drogi dojazdowe do terenów mieszkalnych na podstawie istniejących dojazdów rolniczych,
e) wymagania dotyczące gabarytów nowej zabudowy zawarte w rozdziale 6 niniejszej uchwały,
f) strefę ochronną dla zabudowy od planowanej drogi S3 - 40,0 m,
g) strefę ochronną dla zabudowy mieszkalnej przed hałasem i drganiami 150,0 m;

2) zakazuje się:
a) wykorzystywania stawów dla celów gospodarczych,
b) dokonywania zmian stosunków wodnych wpływających na wody cieku i stawów,
c) likwidacji starodrzewu,
d) realizacji inwestycji lub prowadzenia działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko,
e) lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6.1. Zachowanie zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego.

2. Utrzymanie historycznej zabudowy wpisanej do rejestru zabytków lub objętej ewidencją konserwatorską, w dobrym stanie technicznym i estetycznym oraz utrzymanie detalu architektonicznego wraz z uzupełnieniem istniejących ubytków.

3. Dostosowanie nowej zabudowy, do historycznej kompozycji przestrzennej wsi w zakresie skali i bryły, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.

4. W odniesieniu do całego terenu objętego planem obowiązuje zasada, że osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku archeologicznego, zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego Lubuskiego

Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Sulechowa i jednocześnie zobowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić do czasu wydania przez Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń.

Rozdział 5

Zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7.1. Dla uzyskania niezbędnej jakości przestrzeni publicznej stanowiącej drogi lokalne i dojazdowe ustala się modernizację tych dróg.

2. Dla przestrzeni publicznej stanowiącej teren, oznaczony w planie symbolem **US/UK**:

1) dopuszcza się:
- **a)** realizację małej architektury i miejsc parkingowych,
- **b)** realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) zakazuje się realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

Rozdział 6

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

§ 8. Linie zabudowy wyznaczone na terenie objętym planem, dla których **ustala się:**

- **a)** dla terenów oznaczonych symbolem **RM** oraz **12MN**, nieprzekraczalna linia zabudowy ze względu na sąsiedztwo cmentarza i istniejącą sieć wodociągową, przebiega w odległości 50,0 m od jego granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- **b)** dla terenów wyznaczonych w planie pod nowe zainwestowanie mieszkaniowe, oznaczonych symbolem **MN,** nieprzekraczalne linie zabudowy przebiegają w odległości 5,0 m od dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KW-8,** oraz dróg oznaczonych symbolami **KD i KL.**

§ 9. Podział terenu - dla terenów, oznaczonych symbolem **MN,** wyznacza się obowiązujące oraz postulowane linie podziału wewnętrznego przedstawione na rysunku planu.

§ 10. Dla terenów oznaczonych symbolem **MN,** wyznacza się następujące parametry zagospodarowania terenu nowych wydzielonych działek:

1) powierzchnia działki:
- **a)** budynku jednorodzinnego wolno stojącego nie mniejsza niż 850 m²,
- **b)** budynku jednorodzinnego bliźniaczego nie mniejsza niż 450m²;

2) szerokość działki:
- **a)** budynku jednorodzinnego wolno stojącego nie mniejsza niż 20,0 m,
- **b)** budynku jednorodzinnego bliźniaczego nie mniejsza niż 15,0 m;

3) powierzchnia zabudowy działek: nie większa niż 30% powierzchni działki;

4) powierzchnia biologicznie czynna działek: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

§ 11. Wymagania dotyczące cech architektury nowej zabudowy mieszkalnej, dla terenów oznaczonych **MN,** dla których:

1) ustala się:
- **a)** liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż dwie kondygnacje w tym poddasze,
- **b)** forma dachów: dwu lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci od 30º do 60º,
- **c)** dla nowej zabudowy, obowiązek nawiązania do cech regionalnych zabudowy historycznej wsi Kalsk szczególnie w zakresie formy dachów, detali i materiałów wykończenia ścian

zewnętrznych;

2) dopuszcza się:

a) podpiwniczenie budynków mieszkalnych,

b) położenie kalenicy dachu, prostopadłe lub równoległe w stosunku do osi drogi.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, oraz zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych

§ 12.1. Na terenie objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, występują natomiast obiekty wykazane w ewidencji konserwatorskiej która obejmuje budynki mieszkalne i gospodarcze o numerach: 11, 16, 17, 19, 1a, 2, 21, 22, 24, 25, 27, 29, 38, 39, 4, 40, 43, 45, 49, 5, 50, 51, 52, 56, 57, 60, 61, 62, 63, 70 i 9, dla których **ustala się:**

a) utrzymanie w dobrym stanie technicznym i estetycznym,

b) w przypadku znacznych zniekształceń budynku w stosunku do pierwotnej formy architektonicznej, uporządkowanie elewacji budynku na podstawie badań i zachowanej ikonografii,

c) utrzymanie detalu architektonicznego wraz z uzupełnieniem brakujących fragmentów.

2. Teren objęty planem położony jest w obszarze występowania złóż surowców naturalnych.

3. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i tereny górnicze, oraz narażone na niebezpieczeństwo powodzi lub zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

4. Teren objęty planem znajduje się po za obszarami prawnie chronionymi.

Rozdział 8

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 13.1. Wszelkie działania inwestycyjne w granicach terenu objętego planem poprzedzone zostaną dokonaniem podziału nieruchomości wyznaczonych do zmiany przeznaczenia gruntów, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie zagospodarowania.

2. Scalenie i podział zostanie dokonany tylko w obszarze wyznaczonych jednostek funkcjonalnych oznaczonych symbolami **4MN** i **5MN**, dla działek o numerach: **147/3, 147/2, 148/2** i **148/3**.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz określenie ich powiązań z układem zewnętrznym

§ 14.1. Istniejący układ komunikacyjny wsi Kalsk, oparty na historycznym układzie owalnicy, rozbudowany w miarę upływu czasu i rozwoju wsi jako wielodrożnica, pozostaje w planie nienaruszony.

2. Dla istniejącego układu komunikacyjnego wsi Kalsk **dopuszcza się:**

a) modernizację dróg - ulic wiejskich, gruntowych i brukowych,

b) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Układ komunikacyjny nowych terenów mieszkalnych oparty głównie jest o istniejące drogi lokalne, oznaczone w planie symbolem **KL,** zamykające od strony południowej obszar rozwoju wsi oraz istniejącą drogę, oznaczoną w planie **1KD-10,** zamykającą od strony północnej ten obszar.

Ustalone planem, nowe elementy układu komunikacyjnego stanowią wyłącznie drogi wewnętrzne, prowadzące do wydzielonych działek na terenach poszczególnych własności gruntów, wyznaczonych do zmiany przeznaczenia, zgodnie z ustaleniami rozdziału 1 § 3 ust. 27 niniejszej uchwały.

§ 15. W zakresie dostawy wody:

1) ustala się:
- **a)** dostawę wody z istniejącego systemu wodociągowego Gminy Sulechów,
- **b)** budowę sieci wodociągowej o przebiegu oznaczonym na rysunku planu,
- **c)** obowiązek montowania na sieciach wodociągowych naziemnych hydrantów przeciw pożarowych;

2) dopuszcza się:
- **a)** możliwość zmiany tras sieci wodociągowych w następnych etapach projektowania,
- **b)** w okresie przejściowym do czasu realizacji projektowanego systemu wodociągowego, możliwość budowy indywidualnych ujęć wody na poszczególnych działkach;

3) zakazuje się na terenach oznaczonych symbolami: **11MN, 12MN, 13MN, 2UH/UR** i **RM,** realizacji indywidualnych ujęć wody w odległości od granicy cmentarza mniejszej niż 150 m, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie odprowadzenie ścieków sanitarnych:

1) ustala się:
- **a)** odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez projektowane kanały kanalizacji sanitarnej do istniejącego systemu kanalizacyjnego w Kalsku i dalej do istniejącej oczyszczalni ścieków w Sulechowie,
- **b)** system kanalizacyjny grawitacyjno - ciśnieniowy, składający się z :
  - kanałów grawitacyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KS** i numerami - 1; 2; 2.1; 2.2; 3; 3.1; 3.1.1; 3.2; 3.3; 3.4; 4; 5; 5.1; 5.1.1; 5.2; 5.3; 6; 7.1; 8 i 9,
  - sieciowych pompowni ścieków, oznaczonych na rysunku planu symbolami - PS-1; PS-2 i PS-3,
  - rurociągów tłocznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami - RT-2 i TR-3;

2) dopuszcza się:
- **a)** możliwość zmiany tras, zagłębień sieci kanalizacji grawitacyjnej oraz lokalizacji sieciowych pompowni ścieków i rurociągów tłocznych w następnych etapach projektowania;
- **b)** do czasu budowy projektowanego systemu kanalizacyjnego , budowę na poszczególnych działkach szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne. Gromadzone ścieki należy wywozić taborem asenizacyjnym do oczyszczalni ścieków wskazanej przez urząd gminy;

3) zakazuje się lokalizacji oczyszczalni przydomowych.

§ 17. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

1) ustala się budowę urządzeń deszczowych, pozwalających na odprowadzenie wód opadowych do istniejącego w granicy opracowania systemu melioracyjnego, dotyczy to wybranych działek (terenów);

2) dopuszcza się:
- **a)** dla terenu **UH/UR**, wody opadowe mogą być odprowadzone do rowu melioracyjnego po spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ich jakości,
- **b)** gromadzenie wód opadowych na poszczególnych działkach celem ich wykorzystania według indywidualnych ustaleń.

§ 18. W zakresie ogrzewania **zakazuje się** stosowania jako źródła energii, paliw i urządzeń do

ich spalania nie spełniających wymagań przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska naturalnego.

§ 19.1. Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych ustala się zgodnie z obowiązującymi na terenie gminy regulacjami prawnymi.

2. Docelowo należy wprowadzić segregację odpadów stałych.

§ 20. W zakresie elektroenergetyki:

1) **ustala się** dla terenów zabudowy mieszkalnej oznaczonej symbolami **6MN, 17MN, 18MN, 19MN** i **20MN** przebudowę istniejącej linii SN.
2) **dopuszcza się** zmianę lokalizacji wyznaczonych w planie stacji transformatorowych, zgodnie z § 3 ust. 31.

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów

§ 21.1. Ustala się wykorzystanie terenów objętych planem w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

2. Dopuszcza się realizację rozwiązań tymczasowych na terenie wyznaczonych w planie zespołów zabudowy mieszkalnej **MN,** nie będących obiektami budowlanymi, zgodnie z potrzebami inwestora.

Rozdział 11

Szczególne zasady i warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 22.1. Dla terenów, oznaczonych w planie symbolem **RM, ustala się** utrzymanie struktury gospodarstwa indywidualnego zgodnie z §3 ust.2 niniejszej uchwały.

2. Dla terenów, oznaczonych w planie symbolami **ZP, US/UK** i **WS, ustala się** realizację zieleni urządzonej z zachowaniem wartości przyrodniczych stawów, realizację placu zabaw dla dzieci i miejsca imprez kulturalnych dla mieszkańców wsi, zgodnie z zapisami §3 ust.3,4,5,8, niniejszej uchwały.

3. Dla terenów, oznaczonych w planie symbolem **MN, ustala się** zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie z §3 ust. 9 niniejszej uchwały.

Rozdział 12

Stawki procentowe na podstawie których , ustala się opłatę o której mowa w art.36 ust.4 ustawy

§ 23. Ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości.

DZIAŁ III

Rozdział 13

Przepisy końcowe

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

załącznik nr 2 do uchwały nr XXXV/403/2009
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 15 września 2009 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE,

INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,

KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA,

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 – jednolity tekst z późn. zm.), art. 7 ust. 1, pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 – jednolity tekst z późn. zm.) oraz art. 167, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. *o finansach publicznych* (Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104 – jednolity tekst z późn. zm.) Rada Miejska w Sulechowie **rozstrzyga, co następuje**:

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, to:

1) finansowane z budżetu gminy:
   a) przebudowa istniejących gminnych dróg dojazdowych,
   b) realizacja planowanych gminnych dróg dojazdowych,
   c) realizacja zieleni urządzonej,
   d) rozbudowa gminnej sieci wodociągowej,
   e) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej,

2) finansowane przez inwestora zewnętrznego:
   a) budowa sieci gazowej,
   b) budowa sieci energetycznej,
   c) budowa sieci telekomunikacyjnej.

2. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy i finansowanych przez Gminę Sulechów, wymienionych w punkcie 1, odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i planem budżetu gminy. Wcześniejsza realizacja będzie możliwa jedynie w przypadku jej sfinansowania, za odrębnym porozumieniem, przez inwestora zewnętrznego. Porozumienie musi określać wzajemne obowiązki stron porozumienia, jego przedmiot i sposób rozliczeń finansowych.

3. Określa się zasady finansowania wymienionych inwestycji, należących do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, z możliwością wykorzystania następujących środków:

   a) budżetowych gminy, wg harmonogramu planowanych do realizacji inwestycji oraz zadań prowadzanych w kolejnych latach do budżetu przez Radę Miejską w Sulechowie
   b) kredytów i pożyczek,
   c) obligacji komunalnych,
   d) udziału inwestorów zewnętrznych, w oparciu o odrębne porozumienia.

UZASADNIENIE

Przedłożony projekt uchwały ma za zadanie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części obrębu Kalsk o powierzchni ca 85 ha. Przedmiotem planu jest określenie warunków zagospodarowania terenu, z jego przeznaczeniem na cele istniejącej zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług handlowych i rzemieślniczych, rolno – ogrodnicze, wód otwartych i zieleni, z niezbędnymi terenami komunikacji i infrastruktury technicznej.
Rada Miejska w Sulechowie podjęła w dniu 21 sierpnia 2007 r., uchwałę Nr IX/98/2007 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części obrębu Kalsk.

Zgodnie z wymaganą procedurą, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 – z późn. zm.), ogłoszono o podjęciu ww. uchwały, wyznaczając jednocześnie termin składania wniosków do planu. Na podstawie zebranych pism od zainteresowanych stron, jak również instytucji i organów uprawnionych do opiniowania i uzgadniania projektów planów miejscowych oraz w oparciu o dokumenty planistyczne, w tym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów" przyjętego uchwałą nr XXV/218/2005 z dnia 25 stycznia 2005 r., opracowany został projekt tekstu uchwały oraz rysunku planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.
Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał stosowne uzgodnienia i opinie właściwych organów i instytucji.

Dla terenu objętego planem miejscowym, w myśl ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz.1266 z późn. zm.) uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
Następnie, zgodnie z wymaganą procedurą, plan wraz z prognozą został wyłożony do publicznego wglądu oraz poddany dyskusji publicznej. Problemy poruszane w dyskusji publicznej zawarte zostały w protokole, który na podstawie § 12 pkt 15 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz.1587), stanowi załącznik do dokumentacji planistycznej. W związku z udziałem społeczeństwa w procedurze, w przewidzianych ustawowo terminach, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wpłynęła, wyrażona w formie pisemnej, jedna uwaga do opracowywanego projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 39 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227) nie wpłynęły, wyrażone w formie pisemnej, żadne wnioski i uwagi do przeprowadzonej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, wymaganej przez procedurę uchwalenia planu miejscowego. Uwaga, która wpłynęła na podstawie ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* została rozpatrzona przez Burmistrza Sulechowa oraz stała się podstawą do wprowadzenia w projekcie planu stosownej poprawki. W związku z jej uwzględnieniem w projekcie planu, brak jest w procedurze uwag nieuwzględnionych, które Burmistrz Sulechowa, na podstawie art. 17 pkt. 14 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, miałby przedstawić Radzie Miejskiej w Sulechowie, celem rozpatrzenia.

Zgodnie z wymogami art. 20 ust. 1 ww. ustawy, w treści załącznika tekstowego nr 2 do projektu uchwały, określony został sposób realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Należy stwierdzić, że projekt planu został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i w całości realizuje, przedstawione w uchwale intencyjnej zamierzenia. Poprzez ustalenia projektu

planu wyznaczone zostały tereny inwestycyjne przeznaczone pod rozwój zabudowy mieszkaniowej wraz z infrastrukturą techniczna i komunikacyjną.

Przedłożony projekt uchwały kończy procedurę sporządzania planu miejscowego.