UCHWAŁA NR 0007.46.2015
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE

z dnia 17 marca 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 2 miasta Sulechów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu 2 miasta Sulechów, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do planu są:

1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący, załącznik nr 1 będący integralną częścią uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

3. Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określa się:

1) zasad ochrony przyrody – ze względu na brak form ochrony przyrody;

2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej –ze względu na brak takich dóbr kultury.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

2) **przeznaczenie podstawowe terenu** – jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie;

3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;

4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie przekroczą budowle oraz elewacja od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:

   a) urządzeń infrastruktury technicznej,

   b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,

   c) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,

   d) schodów do budynku, pochylni itp., dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5 m;

5) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej lub terenu zajętą przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym;

6) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:

   a) wysokość budynków,

b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzoną od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu.

7) **urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, garaże, budynki gospodarcze i higieniczno-sanitarne, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;

8) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 10°;

9) **usługi** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m², gastronomii, usług turystyki i odnowy biologicznej, działalności biurowej i administracji, usług informatycznych i łączności, wystawienniczej i targowej, usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców, kultury i rozrywki, stacje paliw w tym stacje LPG, myjnie samochodowe;

10) **usługi nieuciążliwe** – usługi o lokalnym zasięgu takie jak: handel detaliczny, agencje pocztowe i bankowe, biura, gabinety lekarskie oraz inne usługi nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

11) **zieleń izolacyjna** – zieleń lub zespoły zieleni o charakterze ochronnym;

12) **uchwała** – niniejsza uchwała.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenu wraz z symbolem terenu;

5) obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską;

6) stanowisko archeologiczne;

7) wymiary;

8) strefa ochrony sanitarnej od projektowanej rozbudowy cmentarza.

§ 4. Ustala się przeznaczenia terenów:

1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** – rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią;

2) **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** – rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią;

3) **tereny zabudowy mieszkaniowej** – rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano budynek wielorodzinny (w rozumieniu przepisów odrębnych) lub zespół takich budynków lub budynek jednorodzinny (w rozumieniu przepisów odrębnych) lub zespół takich budynków, uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami oraz zielenią;

4) **tereny usług publicznych** – rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do realizacji funkcji publicznych w tym kultury, oświaty i usług zdrowia, administracji wraz zielenią i urządzeniami towarzyszącymi;

5) **tereny usług** – rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług w tym handlu detalicznego, gastronomii, działalności biurowej i administracji, targowej, usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią;

6) **tereny zieleni urządzonej** – rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym, takie jak: parki, zieleńce, skwery;

7) **tereny cmentarza –** rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia służące chowaniu zmarłych takie jak: domy pogrzebowe, kolumbaria, kostnice, kaplice i budynki administracyjne, wraz z zielenią;

8) **tereny wód powierzchniowych śródlądowych** – rozumiane jako wody powierzchniowe śródlądowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) **tereny obsługi komunikacji** – rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu samochodowego i pasażerów, takie jak: parkingi, wraz z zielenią i urządzeniami towarzyszącymi;

10) **tereny dróg publicznych** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) **tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka** – rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano obiekty oraz urządzenia służące przesyłowi energii elektrycznej, takie jak stacje transformatorowe wraz urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią;

12) **teren infrastruktury technicznej – kanalizacja** przez co rozumie się teren na którym zlokalizowane są obiekty i urządzenia służące przesyłowi ścieków takie jak przepompownie, rozdzielnie itp., wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 5. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 poz. 199) ustala się 30% wysokość stawki.

§ 6. Na obszarze objętym planem:

1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu;

2) wysokości zabudowy ustalonej w rozdziale 3 nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej.

§ 7. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się:

1) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu:

   a) remont, przebudowę,

   b) zmianę sposobu użytkowania obiektu,

   c) rozbudowę lub nadbudowę,

   d) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych,

   - do zapisów uchwały;

2) wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

§ 8. 1. Wskazuje się tereny oznaczone jako 1KD-D, 2KD-D, 1KD-Z, ZC i ZP jako tereny przestrzeni publicznych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych:

1) obowiązuje konieczność zapewnienia oświetlenia terenów w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie;

2) obowiązuje zakaz lokalizacji garaży typu blaszak;

3) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów handlowych do obsługi terenu cmentarza.

§ 9. 1. Wyznacza się strefę ochrony sanitarnej od projektowanego cmentarza o szerokości 50,0 m i 150,0 m, oznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, o szerokości 50,0 m niezależnie od ustaleń rozdziału 3, zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

3. W strefie, o której mowa w ust. 1, o szerokości 150,0 m niezależnie od ustaleń rozdziału 3, zakazuje się lokalizacji studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 10. Przepisów odrębnych dotyczących cmentarzy nie stosuje się do cmentarzy już istniejących, jeżeli ich zastosowanie uniemożliwiałoby korzystanie z cmentarza, a właściwy inspektor sanitarny nie sprzeciwia się dalszemu korzystaniu z tego cmentarza.

§ 11. Dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i szyldów reklamowych o powierzchni nie większej niż 8 m² w obrysie zewnętrznym.

§ 12. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska:

1) na obszarze objętym planem, pod względem akustycznym kwalifikuje się:
   a) tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, tereny zabudowy mieszkaniowej MM, jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,
   b) tereny usług publicznych UP jako tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
2) oddziaływanie planowanych funkcji nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych dla terenu inwestycji i terenów sąsiednich, określonych w przepisach odrębnych odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby, drgań, szkodliwego promieniowania i oddziaływania pól elektromagnetycznych;
3) w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

§ 13. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości na terenie otoczenia zabytku wpisanego do rejestru pod nr 58 – miasto Sulechów, dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz następujące ustalenia:

1) działania projektowe winny uwzględniać ochronę wartości widokowych zabytku – miasta Sulechów;
2) nową zabudowę należy dostosować do historycznej w zakresie skali i bryły, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
3) należy prowadzić działalność inwestycyjną uwzględniając istniejące już związki przestrzenne.

§ 14. 1. Ustala się ochronę konserwatorską obszarów i obiektów oznaczonych na rysunku planu.

2. Dla obiektów i obszarów, o których mowa w ust. 1, obowiązuje:

1) utrzymanie w historycznej formie architektonicznej, gabarytach oraz dobrym stanie technicznym;
2) uporządkowanie elewacji budynków z uwzględnieniem zasad ich historycznych podziałów;
3) w przypadku daleko posuniętych przekształceń odtworzenie historycznej formy obiektu;
4) utrzymanie możliwie pełnego wyposażenia i wystroju zewnętrznego budynków (detalu architektonicznego, stolarki okiennej i drzwiowej, schodów itp.);
5) zakaz stosowania pokryć dachowych z blachy dachówkopodobnej;
6) zastosowanie pokryć historycznie występujących na danym terenie;
7) usuwanie z elewacji lub dostosowanie do kolorystyki elewacji elementów szpecących (okablowania, anten przekaźnikowych, skrzynek elektrycznych, telekomunikacyjnych, gazowych);
8) utrzymanie w historycznej formie układu kompozycyjnego cmentarza pomiędzy ul. Przemysłową a Piaskową wraz z elementami historycznej zieleni komponowanej, nawierzchniami, elementów i małej architektury.

3. Zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.

§ 15. 1. Ustala się ochronę stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu.

2. W obrębie stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne.

§ 16. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości;

1) nie określa się granic i obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;

2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:

a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 500 m² dla zabudowy usługowej i wielorodzinnej,

c) 2 m² dla infrastruktury i innych.

3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie mniejsze niż:

a) 18 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

b) 10 m dla budynku usługowego i wielorodzinnego,

c) 2 m² dla infrastruktury i innych.

4) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 5° - 175°

§ 17. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązuje:

1) dostawa wody z sieci wodociągowej;

2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji lub retencjonowanie;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych;

5) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych paliw płynnych i gazowych lub paliw stałych o niskim zasiarczeniu;

6) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

7) lokalizacja nowych inwestycji, w zakresie realizacji sieci infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

1) odstępstwo od zasady, o której mowa w ust. 1 pkt 7 wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tych ustaleń;

2) rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;

3) infrastrukturę techniczną na każdym z terenów za wyjątkiem terenu wód powierzchniowych śródlądowych.

3. Na obszarze objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje:

1) lokalizacja garaży i miejsc parkingowych na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja;

2) dla budynków w zabudowie jednorodzinnej, urządzenie nie mniej niż jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie wliczając w to garaż;

3) dla budynków w zabudowie wielorodzinnej, urządzenie nie mniej niż jedno miejsce postojowe na dwa mieszkania wliczając w to garaż;

4) obsługa komunikacyjna terenów w oparciu o podstawowy system dróg i ulic powiązany z układem zewnętrznym.

5) dla obiektów usługowych:

a) obiekty handlowe i gastronomiczne – min. 2 stanowiska na 50 m^2 powierzchni użytkowej,

b) inne obiekty usługowe – min. 1 stanowisko na 25 m² powierzchni użytkowej.

4. Na obszarze objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji nie wyznacza się miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub nie więcej niż 10% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku usługowym.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 8 m;

2) zakaz stosowania sidingu;

3) dachy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45° lub płaskie.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się na działce budowlanej budynek wolno stojący garażowy lub gospodarczy o wysokości nie większej niż 6 m.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,8;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MW** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub nie więcej niż 15% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku usługowym.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;

2) zakaz stosowania sidingu;

3) zakaz stosowania pokryć dachowych z blachy dachówko podobnej;

4) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;

5) dachy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się na działce budowlanej budynek wolno stojący garażowy lub gospodarczy o wysokości nie większej niż 6 m.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,5;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MM, 2MM** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub nie więcej niż 5% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku usługowym.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m;

2) zakaz stosowania sidingu;

3) zakaz stosowania pokryć dachowych z blachy dachówko podobnej;

4) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;

5) dachy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się na działce budowlanej budynek wolno stojący garażowy lub gospodarczy lub zespół takich budynków o wysokości nie większej niż 6 m.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,5;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MM, 4MM** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub nie więcej niż 5% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku usługowym.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;

2) zakaz stosowania sidingu;

3) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się na działce budowlanej budynek wolno stojący garażowy lub gospodarczy lub zespół takich budynków o wysokości nie większej niż 6 m.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,5;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

6. Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, dla których obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UP** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: tereny usług publicznych.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;

2) zakaz stosowania: sidingu;

3) dachy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45° lub płaskie.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,5;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1U, 2U i 3U** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) dla terenów 1U i 2U przeznaczenie: tereny usług;

2) dla terenu 3U:

a) przeznaczenie podstawowe: tereny usług,

b) przeznaczenie uzupełniające: zieleń izolacyjna w odległości do 10 m od linii rozgraniczających terenów 1ZC, 2ZC , parkingi.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;

2) zakaz stosowania: sidingu;

3) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°.

4. Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, dla których obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 1 m od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,5;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZC** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny cmentarza - istniejącego;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;

2) dachy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°;

3) zakaz stosowania pokryć dachowych z blachy dachówko podobnej.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 0,09;

2) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 3% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

5. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2ZC** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny cmentarza - projektowanego;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;

2) dachy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°;

3) zakaz stosowania pokryć dachowych z blachy dachówko podobnej.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 0,09;

2) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 3% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

5. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZP** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe, urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 6 m;

2) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°;

3) pokrycie dachówką w kolorach naturalnych (czerwonym, brązowym, grafitowym);

4) zakaz stosowania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

5) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 0,06;

2) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 3% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 80% powierzchni działki budowlanej.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1WS,** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) obowiązuje zakaz budowy budynków;

2) dopuszcza się budowle i urządzenia wodne, w tym kanały;

3) dopuszcza się przebudowę lub przykrycie koryta cieku.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KS** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: tereny obsługi komunikacji.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje wysokość obiektu nie większa niż 5 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;

2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-Z,** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: tereny dróg publicznych.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) szerokość w liniach rozgraniczających dla poszerzenia: jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość odpowiednio 18,1 m, 15,1 m i 15,8 m;

2) droga klasy zbiorczej.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi.

5. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-D i 2KD-D,** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: tereny dróg publicznych.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) szerokość w liniach rozgraniczających dla poszerzenia: jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość odpowiednio 7,2 m i 8,2 m;

2) droga klasy lokalnej.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi.

5. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1E,** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje wysokość zabudowy nie więcej niż 8 m.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1K,** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje wysokość zabudowy nie więcej niż 8 m.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Sulechowie

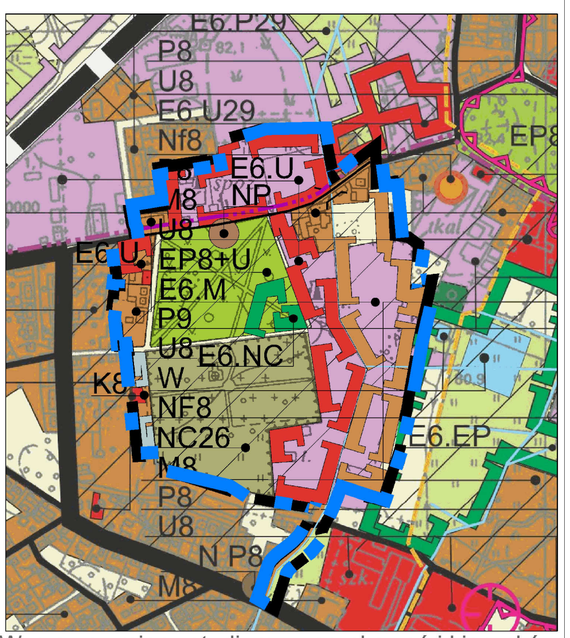
Stanisław Kaczmar

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

części obrębu 2 miasta Sulechów

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



Wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów przyjętej uchwałą nr 0007.13.2014 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 16 grudnia 2014 r.

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- **MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- **MW** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- **MM** tereny zabudowy mieszkaniowej
- **UP** tereny usług użyteczności publicznej
- **U** tereny usług
- **ZP** tereny zieleni urządzonej
- **ZC** tereny cmentarza
- **WS** tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- **KS** tereny obsługi komunikacji
- **KD-Z** tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- **KD-D** tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- **E** tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- **K** tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja
- obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską
- 32-34, 39 AZP 59-15 stanowisko archeologiczne (o nieokreślonej lokalizacji)
- 7,5 wymiary
- 50 m 150 m strefa ochrony sanitarnej od projektowanej rozbudowy cmentarza

0 10 50 100 [m]

Załącznik nr 1 do Uchwały nr 0007.46.2015 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 marca 2015 r.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Sulechowie

.....

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części obrębu 2 miasta Sulechów

skala rysunku **1:1 000**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 0007.46.2015

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 17 marca 2015 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199) Rada Miejska w Sulechowie stwierdza, że w terminie o którym jest mowa w art. 17 pkt 11 wyżej wymienionej ustawy nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 0007.46.2015

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 17 marca 2015 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

(Dz. U. z 2015 r., poz. 199) Rada Miejskiej w Sulechowie postanawia co następuje.

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części obrębu 2 miasta Sulechów przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

a) modernizacja dróg istniejących,

b) modernizacja istniejących sieci inżynierii w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji oraz oświetlenia.

2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 2 miasta Sulechów został przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Sulechowie Nr 0007.25.2015 z dnia 20 stycznia 2015r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 2 miasta Sulechów. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2015r., poz. 215). Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Lubuskiego znak: IB-I.4131.1.2015.DKal z dnia 25 lutego 2015 r. stwierdzona została przez organ nadzoru nieważność ww. uchwały w całości.

Ogran nadzoru stwierdził, iż w powyższej uchwale są rozbieżności między częścią tekstową i graficzną polegające na tym, że na rysunku planu nie wskazano linii zabudowy.

Był to błąd techniczny polegający na tym, że w związku z nałożeniem koloru zostały przykryte nieprzekraczalne linie zabudowy widoczne w wersji czarno-białej.

W trakcie poddania projetu ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu dostępna była wersja czarno-biała, dlatego nie jest konieczne powtórzenie procedury planistycznej.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycję wynikającą z uchwały nr 0007.415.2014 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 15 kwietnia 2014 r.w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 2 miasta Sulechów.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod funkcje: tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym jednorodzinnej i wielorodzinnej, tereny usług, w tym użyteczności publicznej, tereny zieleni urządzonej, tereny cmentarza, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny obsługi komunikacji tereny dróg publicznych oraz tereny infrastruktury technicznej.

Głównym celem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory przedmiotowego terenu, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów stwierdzono, że przyjęte rozwiązania w planie miejscowym nie naruszają ustaleń zawartych w Studium.

Projekt zmiany planu opracowywany jest zgodnie z procedurą Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199).

W trakcie przygotowywania projektu planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą instytucje.

W trakcie sporządzania planu, został on poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 28 października 2014 roku do 17 listopada 2014 roku, a publiczna dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 17 listopada 2014 roku.

Miejscowy plan, przedkładany do uchwalenia, nie narusza polityki przestrzennej gminy oraz jest zgodna z właściwymi ustawami i przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej