UCHWAŁA NR 0007.380.2017
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE

z dnia 20 lipca 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Obłotne i części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Obłotne i części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, który jest integralną częścią uchwały i stanowi załącznik nr 1.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2.

4. 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 ustawy o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, ust. 1;

2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar realizacji obiektów budowlanych, którą mogą przekroczyć maksymalnie o 1,5 m elementy takie jak: balkony, ryzality, wykusze, okapy, dachy, zadaszenia oraz warstwy ocieplające, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem jak schody, pochylnie, tarasy; dopuszcza się poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy realizację ogrodzeń, zabudowy śmietników oraz infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść;

5) wysokości 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;

6) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) oraz zanieczyszczenia odpadami - przekraczające obowiązujące wielkości normowe oraz ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;

7) usługach - należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, służące działalności m.in. z zakresu: handlu, gastronomii, usług rzemieślniczych, edukacji, kultury, rozrywki, opieki zdrowia, administracji, finansów, zamieszkania zbiorowego, bezpieczeństwa publicznego, stacje paliw, myjnie samochodowe;

8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć 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;

9) produkcji - należy przez to rozumieć tereny pod lokalizację obiektów i urządzeń produkcji przemysłowej, baz, składów, magazynów oraz logistyki;

10) cmentarzu – należy przez to rozumieć teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia służące chowaniu zmarłych takie jak: domy przedpogrzebowe, kostnice, kaplice, kolumbaria, budynki administracyjne oraz zieleń;

11) ścianie frontowej lub elewacji frontowej – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację od strony drogi;

12) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze i higieniczno - sanitarne, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu terenu;

13) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami, przetworniki energii słonecznej wytwarzające energię elektryczna i cieplną na potrzeby własne;

14) zieleń urządzona – należy przez to rozumieć tereny, na których zlokalizowano zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym takie jak: parki, skwery, zieleńce.

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

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

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

2) nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) symbole literowe określające przeznaczenie terenów wraz z uzupełniającymi symbolami cyfrowymi.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1 elementy rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny o symbolu i przeznaczeniu:

1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) U – tereny zabudowy usługowej;

4) U, KS – teren usług i parkingu samochodowego;

5) P – teren zabudowy produkcyjnej;

6) ZP, US – teren rekreacyjno - sportowy;

7) ZC – teren cmentarza;

8) ZP – tereny zieleni;

9) ZN – teren zieleni niskiej;

10) R – tereny rolne;

11) ZL – teren leśny;

12) WS – teren wód powierzchniowych;

13) E – tereny stacji elektroenergetycznych;

14) G – teren urządzeń gazowniczych;

15) T – teren urządzeń telefonii komórkowej;

16) KDGP – teren publicznej drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego;

17) KDL – tereny publicznych dróg klasy lokalnej;

18) KDD – tereny publicznych dróg klasy dojazdowej;

19) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

2. Ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu

§ 5. 1. Na terenie objętym niniejszym planem:

1) ustala się:

a) wprowadzenie nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu; nieprzekraczalne linie zabudowy nie wykazane na rysunku planu muszą być zgodne z przepisami odrębnymi,

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

c) wykończenia elewacji obiektów budowlanych z materiałów mineralnych lub naturalnych np. tynk, cegła, materiały cegłopodobne, szkło, kamień, drewno;

2) dopuszcza się:

a) remonty i przebudowy istniejących obiektów budowlanych,

b) lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych sytuowanych wyłącznie na czas budowy,

c) sytuowania zabudowy bezpośrednio przy granicy nieruchomości lub w odległości od 1,5 do 3 m z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych w planie oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;

3) zakazuje się:

a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, szczególnie kontenerów, przyczep, kiosków, blaszanych garaży,

b) stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęseł betonowych od strony drogi.

2. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych i czasowych obiektów o wysokości równej lub większej niż 50 m nad poziom terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 1. W celu określenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wyznacza się tereny objęte ochroną przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MW jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) ZP, US jako tereny rekreacyjno – sportowe.

2. Działalność usługowa lub produkcyjna na obszarze planu nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakazuje się lokalizowania biogazowni oraz urządzeń do wykorzystania energii wiatrowej.

4. Zakazuje się na terenach mieszkaniowych lokalizacji usług należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie ochrony środowiska ustala się utwardzenie i skanalizowanie powierzchni terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, przekraczającego parametry określone w przepisach odrębnych.

6. Odnośnie ogrzewania budynków, zakazuje się stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

7. Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz przepisach prawa miejscowego.

8. Zagospodarowanie terenów przylegających do rowów melioracyjnych nie może wpływać negatywnie na ich funkcję, a także zakazuje się grodzenia działek od strony rowów oraz nasadzeń drzew i krzewów w celu konserwacji – minimum 2 m.

9. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony krajobrazu kulturowego z uwagi na brak elementów podlegających ochronie.

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

§ 7. 1. Teren objęty planem miejscowym w części położony jest na obszarze otoczenia zabytkowego układu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Sulechów wpisanego do rejestr zabytków pod numerem 58, który zostaje objęty strefą ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują przepisy odrębne oraz następujące ustalenia:

1) ochronę osi widokowych w kierunku kościoła i parku poprzez zachowanie istniejących budynków w obecnej ich formie tj. zachowanie linii zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości i kąta nachylenia połaci dachowych,

2) nową zabudowę należy dostosować do historycznej w zakresie skali i bryły.

2. W odniesieniu do budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, pokazanego na rysunku planu, obowiązuje:

1) zachowanie historycznej formy architektonicznej w zakresie bryły, wysokości, geometrii dachu, historycznej kompozycji elewacji widocznej od strony przestrzeni publicznej oraz elewacji o zachowanej formie zabytkowej,

2) utrzymanie zabytku w dobrym stanie technicznym,

3) w przypadku daleko posuniętych przekształceń, przywrócenie historycznego wyglądu elewacji co najmniej pod względem rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz detali architektonicznych,

4) dopuszczenie wymiany stolarki okiennej i drzwiowej pod warunkiem odwzorowania stolarki historycznej pod względem formy,

5) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych wykończonych cegłą licową, a także posiadających detale architektoniczne,

6) zakazuje się lokalizacji zewnętrznych urządzeń technicznych, szczególnie instalacji, rur, urządzeń klimatyzacyjnych, anten na elewacji widocznej od strony przestrzeni publicznej.

3. Obejmuje się ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne wskazane na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot o cechach zabytku zastosowanie mają przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.

Rozdział 6
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. W celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznych, które stanowią tereny dróg oznaczone symbolem KDGP, KDL i KDD oraz tereny oznaczone symbolem ZC; U, KS; ZP, US i ZP:

1) z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem KDGP, ustala się:

a) ogólnodostępność z wyjątkiem ograniczeń dla obiektów budowlanych i urządzeń technicznych wynikających z przepisów odrębnych,

b) stosowanie rozwiązań wg przepisów odrębnych, umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych,

c) utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, jej uzupełnienie oraz nowe nasadzenia jako szpalery drzew lub aleje, zwłaszcza w granicach ciągów komunikacyjnych; świadome komponowanie zieleni na terenach rekreacyjnych;

2) dopuszcza się lokalizację małej architektury (ławki, siedziska, kosze na śmieci, lampy oświetleniowe, gazony) z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem KDGP;

3) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych za wyjątkiem tablic informacji turystycznej oraz tablic ostrzegawczych.

Rozdział 7
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN 1 ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dla którego:

1) ustala się zachowanie istniejących budynków z możliwością remontów, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z poniższymi warunkami:

a) intensywność zabudowy:

- maksymalna 0,8,

- minimalna 0,2,

b) powierzchnię zabudowy do 35% obszaru działki,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%,

d) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 8 – 18 m, gospodarczych i garaży 3 – 18 m,

e) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 11 m, gospodarczych i garaży do 6 m,

f) ilość kondygnacji: nadziemnych od 1 do 2 oraz poddasze użytkowe w budynkach mieszkalnych, 1 w obiektach towarzyszących,

g) zastosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20°- 45°,

h) sytuowanie zabudowy względem granic działki zgodnie z obowiązującymi przepisami,

i) sytuowanie budynków gospodarczych na zapleczach działek,

j) obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu,

k) stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem;

2) dopuszcza się:

a) rozszerzenie funkcji terenów o usługi oraz o nieuciążliwą działalność gospodarczą jako funkcję towarzyszącą podstawowej funkcji mieszkaniowej o powierzchni do 35% budynku mieszkalnego,

b) realizację budynków z piwnicami,

c) realizację budynków z poddaszem nieużytkowym,

d) dachy płaskie dla budynków gospodarczych i garaży,

e) sytuowanie budynków ścianą bez otworów w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki,

f) realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,

g) rozbudowę budynków od zapleczy działek zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) uzupełnienie zabudowy garażowej i gospodarczej z możliwością ich realizacji przy granicy działek z wyłączeniem granic od ciągów komunikacyjnych; wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej nie więcej niż 6 m, dachy o nachyleniu połaci 20° - 40°,

i) realizację komunikacji wewnętrznej i pieszo – jezdnej,

j) lokalizację zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury,

k) wydzielenie terenu dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN 2 ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dla których:

1) ustala się:

a) formę zabudowy jako budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) intensywność zabudowy:

- maksymalna 0,8,

- minimalna 0,2,

c) powierzchnię zabudowy do 35% obszaru działki,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%,

e) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 8 – 30 m, gospodarczych i garaży 3 – 18 m,

f) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 11 m, gospodarczych i garaży do 6 m,

g) ilość kondygnacji: nadziemnych od 1 do 2 oraz poddasze użytkowe w budynkach mieszkalnych, 1 w obiektach towarzyszących,

h) zastosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20° - 45°,

i) sytuowanie zabudowy względem granic działki zgodnie z obowiązującymi przepisami,

j) sytuowanie budynków gospodarczych na zapleczach działek,

k) obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu,

l) stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem;

2) dopuszcza się:

a) rozszerzenie funkcji terenów o usługi oraz o nieuciążliwą działalność gospodarczą jako funkcję towarzyszącą podstawowej funkcji mieszkaniowej o powierzchni do 35% budynku mieszkalnego,

b) realizację budynków z piwnicami,

c) realizację budynków z poddaszem nieużytkowym,

d) dachy płaskie dla budynków gospodarczych i garaży,

e) sytuowanie budynków ścianą bez otworów w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy w przypadku zabudowy bliźniaczej,

f) realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,

g) rozbudowę budynków od zapleczy działek zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) uzupełnienie zabudowy garażowej i gospodarczej z możliwością ich realizacji przy granicy działek z wyłączeniem granic od ciągów komunikacyjnych; wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej nie więcej niż 6 m, dachy o nachyleniu połaci 20° - 40°,

i) realizację komunikacji wewnętrznej i pieszo – jezdnej,

j) lokalizację zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury,

k) wydzielenie terenu dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dla którego:

1) ustala się zachowanie istniejących budynków z możliwością remontów, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z poniższymi warunkami:

a) intensywność zabudowy:

- maksymalna 1,0,

- minimalna 0,2,

b) powierzchnię zabudowy do 40% obszaru działki,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,

d) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 8 – 18 m, gospodarczych i garaży 3 – 18 m,

e) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 12 m, gospodarczych i garaży do 6 m,

f) ilość kondygnacji: nadziemnych od 1 do 2 oraz poddasze użytkowe w budynkach mieszkalnych, 1 w obiektach towarzyszących,

g) zastosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20° - 45° lub płaskie,

h) sytuowanie zabudowy względem granic działki zgodnie z obowiązującymi przepisami,

i) obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu,

j) stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem;

2) dopuszcza się:

a) rozszerzenie funkcji terenów o usługi oraz o nieuciążliwą działalność gospodarczą jako funkcję towarzyszącą podstawowej funkcji mieszkaniowej o powierzchni do 35% budynku mieszkalnego,

b) realizację budynków z piwnicami,

c) realizację budynków z poddaszem nieużytkowym,

d) sytuowanie budynków ścianą bez otworów w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki,

e) realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,

f) uzupełnienie zabudowy garażowej i gospodarczej z możliwością ich realizacji przy granicy działek z wyłączeniem granic od ciągów komunikacyjnych; wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej nie więcej niż 6 m, dachy o nachyleniu połaci 20° - 40°,

g) realizację komunikacji wewnętrznej,

h) lokalizację małej architektury, zieleni i miejsc wypoczynku,

i) wydzielenie terenu dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U1, U2, U3, ustala się przeznaczenie: zabudowa usługowa, dla których:

1) ustala się:

a) formę zabudowy jako budynki wolnostojące lub tworzące zespoły zabudowy wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami technicznymi,

b) intensywność zabudowy:

- maksymalna 1,0,

- minimalna 0,3,

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 40%,

d) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniej niż 20%,

e) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych 6 – 80 m, obiektów towarzyszących 3 – 30 m,

f) maksymalną wysokość budynków usługowych do 8 m, obiektów towarzyszących do 7 m,

g) ilość kondygnacji nadziemnych budynków usługowych od 1 do 2, dla obiektów towarzyszących do 2 kondygnacji,

h) dachy płaskie, jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 30°,

i) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się:

a) dla terenu oznaczonego symbolem U1 zmianę gabarytów budynków istniejących, ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w pkt 1 ppkt a - h,

b) dachy płaskie,

c) budowę kondygnacji podziemnych,

d) realizację infrastruktury technicznej,

e) realizację zieleni rekreacyjnej, małej architektury, ogrodzeń,

f) realizację komunikacji wewnętrznej w tym: dojazdów, placów manewrowych, dojść, miejsc postojowych,

g) odstępstwo od linii zabudowy określonych na rysunku planu w przypadku: realizacji obiektów i urządzeń towarzyszących, w tym: ochrony i portierni, na granicy działki bądź min. 1,5m od granicy działki.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U, KS, ustala się przeznaczenie: usługi i parking samochodowy oraz urządzenia towarzyszące, dla którego:

1) ustala się:

a) formę zabudowy budynków usługowo – handlowych, jako wolnostojące lub tworzące zespoły zabudowy wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami technicznymi,

b) intensywność zabudowy:

- maksymalna 0,8,

- minimalna 0,1,

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 80%,

d) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniej niż 10%,

e) maksymalną wysokość zabudowy nie większa niż 8 m,

f) ilość kondygnacji nadziemnych – do 2 kondygnacji,

g) dachy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 12° nie większym niż 45°,

h) budowę naziemnego parkingu dla samochodów osobowych,

i) realizację komunikacji wewnętrznej i placów manewrowych,

j) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu,

k) realizację dojazdu i dojścia na teren projektowanego cmentarza oznaczonego symbolem ZC;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację budynków administracyjno – gospodarczych o parametrach zabudowy: wysokość do 8 m, dachy o kącie nachylenia połaci od 12° do 45°,

b) realizację infrastruktury technicznej,

c) realizację zieleni rekreacyjnej, małej architektury,

d) odstępstwo od linii zabudowy określonych na rysunku planu w przypadku: realizacji obiektów i urządzeń towarzyszących, w tym: ochrony i portierni, na granicy działki bądź min. 1,5m od granicy działki.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P, ustala się przeznaczenie: zabudowa produkcyjna, dla którego:

1) ustala się:

a) formę zabudowy jako budynki wolnostojące lub tworzące zespoły zabudowy wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami technicznymi,

b) intensywność zabudowy:

- maksymalna 1,0,

- minimalna 0,3,

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 60%,

d) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20%,

e) maksymalną wysokość budynków produkcyjnych do 12 m, obiektów towarzyszących do 7 m,

f) ilość kondygnacji nadziemnych budynków produkcyjnych od 1 do 2, dla obiektów towarzyszących do 2 kondygnacji,

g) szerokość elewacji frontowej budynków produkcyjnych 6 m – 100 m, obiektów towarzyszących 3 m – 60 m,

h) dachy płaskie,

i) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych;

2) dopuszcza się:

a) zmianę gabarytów budynków istniejących, ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w pkt 1 ppkt a - h

b) budowę kondygnacji podziemnych,

c) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 30°,

d) realizację zieleni rekreacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,

e) realizację komunikacji wewnętrznej w tym: dojazdów, placów manewrowych, dojść oraz miejsc postojowych przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,

f) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu,

g) odstępstwo od linii zabudowy określonych na rysunku planu w przypadku: realizacji obiektów i urządzeń towarzyszących, w tym: ochrony i portierni, na granicy działki bądź min. 1,5m od granicy działki.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP, US, ustala się przeznaczenie: teren rekreacyjno - sportowy, dla którego:

1) ustala się:

a) zagospodarowanie zielenią urządzoną,

b) zachowanie istniejącego zadrzewienia,

c) realizację placów zabaw i wypoczynku, urządzeń sportu i rekreacji,

d) maksymalną wysokość obiektów sportowych i innych - do 6 m,

e) ilość kondygnacji nadziemnych – 1 kondygnacja,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%, urządzony jako zielony skwer z drzewami,

g) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 10% powierzchni działki,

h) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,3,

i) szerokość elewacji frontowej 6 m - 30 m,

j) dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 25°-45°,

k) co najmniej 2 miejsca parkingowe utwardzone,

l) obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej;

2) dopuszcza się:

a) realizację obiektów towarzyszących związanych z przeznaczeniem terenu oraz urządzeń małej architektury i usług nieuciążliwych.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC, ustala się przeznaczenie: teren cmentarza, dla którego:

1) ustala się:

a) budowę cmentarza z zabudową towarzyszącą – domem przedpogrzebowym lub kostnicą, budynkami administracyjno – gospodarczymi, zielenią urządzoną i urządzeniami towarzyszącymi,

b) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,01 i nie większą niż 0,1,

c) powierzchnię zabudowy nie więcej niż 10% powierzchni działki,

d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki,

e) wysokość zabudowy nie większą niż 9 m,

f) ilość kondygnacji nadziemnych nie więcej niż 2,

g) dachy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 12° i nie większym niż 45°,

h) realizację pól grzebalnych, pól urnowych oraz kolumbarium, placu wejściowego, placów gospodarczych i cmentarnych, komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej oraz zieleni,

i) obsługę komunikacyjną terenu poprzez teren oznaczonym na rysunku planu symbolem U, KS,

2) dopuszcza się:

a) realizację ogrodzenia murowanego wokół terenu cmentarza o wysokości min. 1,5 m,

b) wydzielenie miejsc pamięci, pomniki, mogiły zbiorowe.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP, ustala się przeznaczenie: tereny zieleni, dla których:

1) ustala się:

a) zagospodarowanie terenów zielenią o charakterze izolacyjno – ochronnym,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 80%,

c) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg;

2) dopuszcza się:

a) leśne zagospodarowanie terenów,

b) lokalizację infrastruktury technicznej,

c) lokalizację dojść i dojazdów oraz miejsc postojowych z dojazdem zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN, ustala się przeznaczenie: teren zieleni niskiej, dla którego:

1) ustala się:

a) zagospodarowanie terenu zielenią niską,

b) powierzchnię biologicznie czynną – 100%,

c) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi;

2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi, w tym tymczasowymi.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R1 i R2, ustala się przeznaczenie: tereny rolne, dla których:

1) ustala się:

a) rolnicze zagospodarowanie terenów – rola, łąka,

b) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 80% powierzchni działki,

c) utrzymanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się:

a) dla terenu oznaczonego symbolem R2 uprawy ogrodnicze, sadownicze, hodowla roślin ozdobnych,

b) realizację szklarni, tuneli foliowych,

c) realizację infrastruktury technicznej,

d) realizację małej architektury, ogrodzeń,

e) realizację ciągów komunikacji stanowiących dojścia i dojazdy;

3) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL, ustala się przeznaczenie: teren leśny, dla którego:

1) ustala się:

a) utrzymanie funkcji leśnej,

b) powierzchnię biologicznie czynną – 90%,

c) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi;

2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, której realizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej;

3) zakazuje się zabudowy obiektami budowlanymi oraz budynkami tymczasowymi.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS, ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych, dla którego:

1) ustala się:

a) utrzymanie i ochrona istniejącego rowu melioracyjnego,

b) zabezpieczenie dostępu w celach konserwacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

a) przebudowę i skanalizowanie rowu melioracyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się zabudowy terenu.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem E1, E2 ustala się przeznaczenie: tereny stacji elektroenergetycznych, dla których:

1) ustala się:

a) gabaryty zabudowy zgodnie z przyjętą technologią,

b) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 80% powierzchni działki,

c) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%,

e) maksymalna wysokość zabudowy 5 m,

f) ilość kondygnacji nadziemnych – 1 kondygnacja,

g) obsługę komunikacyjną, zgodnie z rysunkiem planu,

h) minimalne wymiary nowo wydzielonej działki 6 m x 7 m,

i) utrzymanie elektroenergetycznej stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem E1;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację infrastruktury technicznej innej niż elektroenergetyczna,

b) przebudowę obiektu i zmiany parametrów urządzeń,

c) lokalizację stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy działki;

3) zakazuje się:

a) zabudowy obiektami małej architektury,

b) nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem G ustala się przeznaczenie: teren urządzeń gazowniczych, dla którego:

1) ustala się:

a) utrzymanie stacji gazowej wysokiego ciśnienia,

b) parametry urządzeń technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%,

d) maksymalna wysokość zabudowy 5 m.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem T ustala się przeznaczenie: teren urządzeń telefonii komórkowej, dla którego ustala się sposób zagospodarowania terenu oraz parametry budowli (wieży) dotychczasowe.

Rozdział 8
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

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

2. W strefach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się:

a) w strefie sanitarnej o szerokości 50 m 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,

b) w strefie sanitarnej o szerokości 150 m lokalizacji studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

3. Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na to, że nie występują na terenie objętym planem.

Rozdział 9
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 26. 1. Na terenach objętych planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry wydzielonych działek w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalną powierzchnię działki budowlanej o funkcji mieszkaniowej:

a) w zabudowie wolnostojącej – 700 m², przy minimalnej szerokości frontu działki 20 m z wyjątkiem działek narożnych,

b) w zabudowie bliźniaczej – 400 m², przy minimalnej szerokości frontu działki 12 m z wyjątkiem działek narożnych;

2) minimalną powierzchnię działki budowlanej o funkcji produkcyjnej 1000 m²;

3) minimalną powierzchnię działki budowlanej o funkcji usługowej i wielorodzinnej 500 m²;

4) granice działek należy ustalać prostopadle do przyległego pasa drogi z tolerancją 20°.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż określone w ust. 2 przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną.

Rozdział 10
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 27. 1. Ustala się pasy ochrony funkcyjnej wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych SN – 15 kV o szerokości 12 m (po 6 m od osi linii w obu kierunkach), w granicach których obowiązują zakazy:

1) realizacji obiektów kubaturowych;

2) nasadzeń zieleni wysokiej, tj. wyżej niż 3 m;

3) elementów reklamowych wymagających fundamentowania.

2. Ustala się strefę kontrolowaną wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Nowe Tłoki – Sulechów o średnicy nominalnej DN 80 oraz ciśnieniu nominalnym PN 6.3 MPa o szerokości:

1) 50 m – po 25 m od osi sieci (w obu kierunkach) do obiektów zakładów przemysłowych,

2) 40 m – po 20 m od osi sieci (w obu kierunkach) do budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej.

3. Dla strefy kontrolowanej, wymienionej w ust. 2, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) nakazuje się zapewnienie swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,

2) zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych

3) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów, zaleca się zagospodarowanie terenu zielenią niską,

4) zakazuje się prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,

5) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego zgodnie z przepisami odrębnymi,

6) dopuszcza się modernizację i rozbudowę sieci gazowej.

4. Prace ziemne oraz postępowanie w trakcie kolizji z urządzeniami infrastruktury technicznej i ewentualną ich przebudowę, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla sieci wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów, należy zachować pasy techniczne, zgodnie z przepisami odrębnymi, na których nie należy sytuować budynków, nasadzać drzew, lokalizować elementów małej architektury.

6. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 tracą moc w przypadku skablowania lub likwidacji linii.

7. Ustalenia, o których mowa w ust. 2 i ust. 3 tracą moc w przypadku przełożenia lub likwidacji gazociągu.

Rozdział 11
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 28. 1. Wyznacza się tereny układu komunikacyjnego oznaczone symbolem:

1) KDGP – teren publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego, zgodnie z rysunkiem planu;

2) KDL – tereny publicznych dróg lokalnych, zgodnie z rysunkiem planu;

3) KDD, KDD1 – tereny publicznych dróg dojazdowych, zgodnie z rysunkiem planu;

4) KDW – tereny dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu.

2. Powiązanie obszaru planu z zewnętrznym istniejącym układem komunikacyjnym.

3. Ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi, budowę nowych, utrzymanie i modernizację istniejących dróg.

4. Ustala się lokalizację zjazdów z istniejących i projektowanych dróg lokalnych i dojazdowych na tereny przylegające.

5. Zakazuje się nowych zjazdów z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDGP.

6. W liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych dopuszcza się przebudowę i budowę infrastruktury technicznej oraz budowę ścieżek rowerowych wzdłuż istniejących dróg lokalnych oznaczonych symbolem KDL i istniejącej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD1.

7. Drogi publiczne i wewnętrzne ustala się jako drogi pożarowe.

8. Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN – minimum 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie wliczając garaż;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW – minimum 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie wliczając garaże;

3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U:

a) minimum 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej jednego lokalu użytkowego,

b) minimum 1 miejsce postojowe na 2 miejsca konsumpcyjne w przypadku usług gastronomii;

4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P – minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc pracy.

9. Ustala się liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów

1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;

2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną i odprowadzenia ścieków, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;

3) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;

4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;

6) zakazuje się naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę

1) ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) rozbudowę, remont istniejących sieci na terenach zainwestowanych,

c) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych;

2) dopuszcza się budowę ujęć własnych na terenach nie leżących w strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się dokonywania trwałych nasadzeń (drzew i krzewów) oraz zabudowywania sieci i armatury wodociągowej.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych

1) ustala się:

a) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji,

b) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed wprowadzeniem do kanalizacji, w oczyszczalniach zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,

d) stosowanie zabezpieczeń uniemożliwiających przedostanie się substancji ropopochodnych do gruntu i wód gruntowych;

2) dopuszcza się:

a) budowę zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe i komunalne do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się:

a) dokonywania trwałych nasadzeń (drzew i krzewów) oraz zabudowywania urządzeń i sieci kanalizacyjnych.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych

1) ustala się:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,

b) objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,

c) obowiązek podczyszczenia zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych w separatorze przed odprowadzeniem ich do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią na terenie własnym inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren własny inwestora lub do istniejących cieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) gromadzenie wód deszczowych na działkach w przydomowych zbiornikach retencyjnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz

1) ustala się:

a) poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) przeznaczenie gazów do celów grzewczych.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło

1) ustala się:

a) z indywidualnych źródeł ciepła,

b) stosowanie paliw proekologicznych, ograniczających wielkość emisji i zanieczyszczeń powietrza.

2) dopuszcza się pozyskiwanie ciepła z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40 kW, za wyjątkiem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie telekomunikacji i zaopatrzenia w energię elektryczną

1) ustala się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz oświetlenie dróg z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zasilanie odbiorców kablową siecią rozdzielczą wyprowadzoną ze stacji transformatorowych;

2) dopuszcza się:

a) budowę przyłączy z istniejących linii nn oraz budowę linii nn z istniejących stacji transformatorowych,

b) zasilanie z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40 kW, za wyjątkiem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) budowę stacji transformatorowych na terenie o funkcji produkcyjnej oznaczonym na rysunku planu symbolem P, na terenach o funkcji usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem U, na terenie usług i parkingu samochodowego oznaczonym na rysunku planu U, KS i na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,

d) dla działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych ustala się:

- minimalne wymiary działki dla stacji kompaktowych 6,0m x 7,0m,

- zapewnienie dojazdu do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5 m lub bezpośrednio z drogi przylegającej,

d) skablowanie istniejących linii energetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

e) rozbudowę istniejącej sieci telefonicznej.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów

1) ustala się gromadzenie i usuwanie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) dopuszcza się lokalizację pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych w granicach działek z dopuszczeniem lokalizacji w ogrodzeniach działek przyległych do dróg,

3) zakazuje się lokalizacji zakładów związanych z magazynowaniem, odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów.

9. Dopuszcza się budowę innych sieci w szczególności sieci szerokopasmowych i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w ust. 1.

Rozdział 12
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 30. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 13
Stawki procentowe

§ 31. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych opracowaniem ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

Rozdział 14
Przepisy końcowe

§ 32. Tracą moc uchwały w części objętej niniejszą uchwałą:

1) uchwała nr XXIII/283/2008 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 21 października 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Obłotne (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 137, poz. 2193),

2) uchwała nr XXIV/223/96 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 listopada 1996 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Brzozowa Górka w Sulechowie (Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego Nr 19, poz. 179).

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Stanisław Kaczmar

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM OBŁOTNE I CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM KRĘŻOŁY

SKALA 1:1000

0 50m 100m 200m

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 0007.380.2017
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE
z dnia 20 lipca 2017 r.

MN1 P KDDH G U1 ZN KDGP E1 ZP ZL ZC KDW T MW KDL E2 ZP U, KS MN2 KDD U2 U3 KDL KDGP MN2 KDW R1 ZP, US R2 WS MN2 MN2 MN2 E2 MN2 KDD1 KDW MN2 MN2 MN2 KDD

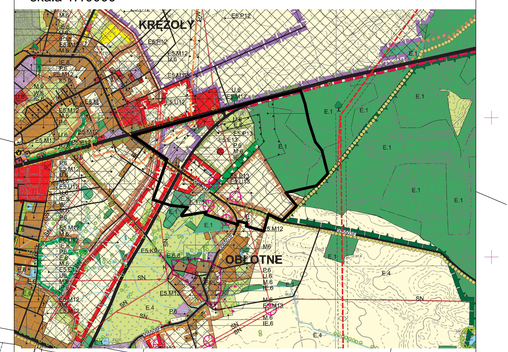
Oznaczenia obowiązujące:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW — teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U — tereny zabudowy usługowej
- U,KS — teren usług i parkingu samochodowego
- P — teren zabudowy produkcyjnej
- ZP,US — teren rekreacyjno - sportowy
- ZC — teren cmentarza
- ZP — tereny zieleni
- ZN — teren zieleni niskiej
- R — tereny rolne
- ZL — teren leśny
- WS — teren wód powierzchniowych
- E — tereny stacji elektroenergetycznych
- G — teren urządzeń gazowniczych
- T — teren urządzeń telefonii komórkowej
- KDGP — teren publicznej drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego
- KDL — tereny publicznych dróg klasy lokalnej
- KDD — tereny publicznych dróg klasy dojazdowej
- KDW — tereny dróg wewnętrznych

Oznaczenia informacyjne:

- granice obrębów
- linie istniejącego podziału terenów na działki
- linie wewnętrznego podziału - orientacyjne
- elektroenergetyczne linie napowietrzne z pasem ochrony funkcyjnej
- gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną
- strefa ochrony konserwatorskiej
- obiekt wpisany do ewidencji zabytków
- stanowiska archeologiczne
- strefy ochrony sanitarnej 50 m i 150 m od cmentarza

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SULECHÓW
skala 1:10000



granica obszaru objętego planem

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 0007.380.2017

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 20 lipca 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Obłotne i części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły

Stosownie do art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w nawiązaniu do rozstrzygnięcia Burmistrza Sulechowa z dnia 7 czerwca 2017 r. stwierdza się, że do wymienionego wyżej projektu planu miejscowego osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnych nieuwzględnionych przez Burmistrza uwag, o których mowa w art.17 pkt.11 cytowanej na wstępie ustawy.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 0007.380.2017

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 20 lipca 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Obłotne i części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), art.7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 216, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2016 r. poz. 1870 z późn. zm.) Rada Miejska w Sulechowie rozstrzyga co następuje:

1) Sposób realizacji zapisanych w wymienionym wyżej planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, odbywać się będzie wg obowiązujących przepisów szczególnych, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków finansowych.
2) Finansowanie inwestycji wymienionych w p-kcie 1 odbywać się będzie zgodnie z przepisami o finansach publicznych i zamówieniach publicznych, z możliwością wykorzystania:
   a) środków pomocowych,
   b) kredytów i pożyczek,
   c) udziału inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia,
   d) obligacji komunalnych.

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Sulechowie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Obłotne i części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły

Podstawę do opracowania ww. planu stanowiła uchwała Nr 0007.431.2014 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Obłotne i części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły.

Obszar planu obejmuje teren o łącznej powierzchni ok. 86,4 ha w obrębie Obłotne i w obrębie Krężoły. Opracowanie planu wynika z potrzeby ustalenia regulacji określających warunki zagospodarowania terenu szczególnie w związku z lokalizacją cmentarza. Ponadto plan określa zasady zagospodarowania terenu, z jego przeznaczeniem na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, zabudowy usługowej, produkcyjnej, rekreacji i sportu, zieleń, wody, pod komunikację i parking, infrastrukturę techniczną, z zachowaniem kompleksu leśnego.
Opracowanie planu ma uporządkować przestrzennie i funkcjonalnie przedmiotowy teren.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy.

Uwzględnienie w procesie sporządzania planu miejscowego, zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt:

1) *wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*
   Wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono w rozdziale 3 uchwały ustalając zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w rozdziale 7 uchwały ustalającym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w którym określono m.in. gabaryty obiektów, formę dachu czy maksymalną powierzchnię zabudowy na działce.
2) *walorów architektonicznych i krajobrazowych;*
   Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych uwzględniono w rozdziale 7 uchwały ustalającym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Zasady te określono w nawiązaniu do istniejącej zabudowy, tak aby nowa zabudowa harmonijnie wkomponowała się w istniejącą tkankę miejscowości.
3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;*
   a) Wymagania dotyczące ochrony środowiska uwzględniono w rozdziale 4 uchwały zakazując stosowania do ogrzewania budynków paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
   b) Wymagania dotyczące gospodarowania wodami uwzględniono w rozdziale 4 uchwały w zakresie ustalenia odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do wód i gruntu;
   c) Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych – w obszarze przedmiotowego planu nie występują grunty rolne podlegające ochronie;
   d) Wymagania dotyczące ochrony gruntów leśnych – w obszarze przedmiotowego planu nie przewiduje się inwestycji powodujących konieczność przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*
   a) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględniono w rozdziale 5 projektu uchwały;
   b) Nie ustalono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.
5) *wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;*

a) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono w rozdziale 4 uchwały w zakresie ustalenia działalności usługowej lub produkcyjnej, która nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
b) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono w rozdziale 6 uchwały, w którym nakazuje się w przestrzeniach publicznych stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;

6) *walorów ekonomicznych przestrzeni;*
Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez wskazanie terenów pod nową zabudowę położonych na obrzeżach istniejących miejscowości o najlepszej dostępności komunikacyjnej i możliwości uzbrojenia terenu.
7) *prawa własności;*
Prawo własności uwzględniono poprzez uwzględnienie wniosków osób prywatnych co do przeznaczenia ich terenów w projekcie planu;
8) *potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;*
Projekt planu miejscowego został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
9) *potrzeb interesu publicznego;*
Potrzeby interesu publicznego uwzględnione zostały w rozdziale 6 uchwały poprzez zapewnienie ogólnodostępności wszystkich przestrzeni publicznych, takich jak drogi, teren cmentarza z usługami towarzyszącymi oraz tereny rekreacji i sportu, tereny zielone.
W interesie publicznym leży również utrzymanie i rozwój sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Ustalenia planu również to zapewniają.
10) *potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;*
Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględnione zostały w rozdziale 11 uchwały poprzez wskazanie sposobu prowadzenia sieci infrastruktury i wskazanie terenów pod urządzenia infrastrukturalne, a także dopuszczenie innego ich prowadzenia i lokalizacji przy braku innej możliwości. W ustaleniach tych mieszczą się również sieci szerokopasmowe;
11) *zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*
Wymaganie zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostało spełnione poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu;
12) *zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*
Wymaganie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało spełnione poprzez opublikowanie treści komunikatów i ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu tradycyjnie w formie papierowej w prasie i na tablicy ogłoszeń UM oraz w formie elektronicznej na stronie BIP-u, a także w sposób zwyczajowy przyjęty w danej miejscowości;
13) *potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.*
Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględnione zostały w rozdziale 11 uchwały poprzez ustalenie dostaw wody do odbiorców z sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość wody oraz jej jakość.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci uwag i wniosków zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Ustalenia przedmiotowego planu porządkują zabudowę i wskazują miejsca do jej uzupełnienia. Wyznaczono tereny pod funkcję mieszkaniową, usługową, produkcyjną, cmentarz, rekreację i sport. Takie przeznaczenie terenów jest zgodne z potrzebami rozwojowymi miejscowości.

Tutejszy organ ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu dokonał oceny własności terenu.

Przeznaczenie takie spełnia również oczekiwania mieszkańców wyrażone we wnioskach składanych do przedmiotowego planu.

Analiza ekonomiczna zawarta jest w sporządzonej prognozie skutków finansowych. Analiza środowiskowa zawarta została w sporządzonej prognozie skutków wpływu planu na środowisko. Analizy społeczne wskazują potrzebę rozszerzenia oferty terenów inwestycyjnych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

   Wyznaczenie terenów pod nową zabudowę uwzględnia istniejące drogi i budowę nowych w niezbędnym zakresie, tak więc dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego będzie realizowane;

2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

   Sytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej planuje się w obrębie istniejącego zainwestowania miejscowości, tym samym bardziej skupiając ją w obrębie istniejących ciągów komunikacyjnych;

3) *zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*

   Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zawarto w rozdziale 11 uchwały ustalając utrzymanie powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem dróg publicznych znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem, w którym sukcesywnie realizowane są ciągi komunikacji pieszej i rowerowej. Plan dopuszcza realizację ścieżek rowerowych wzdłuż dróg publicznych;

4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

   a) *na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;*

      Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, produkcyjną i usługową w obrębie istniejącego zainwestowania zapewnia spełnienie powyższego warunku;

   b) *na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.*

      Lokalizacja terenów inwestycyjnych przy drodze krajowej i przy drogach gminnych charakteryzuje się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust.2

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawierającą ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów, uchwalonego uchwałą nr XXV/218/2005 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 25 stycznia 2005 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów, zmienionego uchwałą nr XXXII/369/2009 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 16 czerwca 2009 r. i uchwałą nr XL/487/2010 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 15 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów, oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymienionych w załączniku przyjęto uchwałą

Nr LI/530/2010 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 października 2010 roku. Należy przyjąć zgodność projektu planu w wynikami powyższej analizy - obowiązujące plany są zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sulechów.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy wykazany został w *Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* części terenów w obrębie geodezyjnym Obłotne i części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno-prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określonej w art. 17 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w ustawie 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*, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przedmiotowej uchwały przez Radę Miejską w Sulechowie.