

## 1702

### UCHWAŁA NR XXXV/397/2009 RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE

z dnia 15 września 2009r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 1 miasta Sulechów

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

#### Rozdział I

##### Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu 1 miasta Sulechów.

2. Granice terenów objętych planem wynikają z uchwały Nr XVII/214/2008 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 18 marca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 1 miasta Sulechów i uchwały Nr XXII/272/2008 z 16 września 2008r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 1 miasta Sulechów.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załączniki Nr 1- rysunek planu w skali 1: 500 wraz z wrysem ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sulechowie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sulechowie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. Przedmiotem planu są regulacje określające zasady zagospodarowania terenu objętego planem z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, pod zabudowę usługową, zieleń, komunikację i infrastrukturę techniczną.

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

- 1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolem MN;
- 2) pod zabudowę usługową oznaczone symbolem U;
- 3) pod zieleń urządzoną oznaczone symbolem ZP;
- 4) pod komunikację oznaczoną symbolami:

- a) KDZ droga publiczna klasy (Z);
- b) KDL droga publiczna klasy (L);
- c) KDX drogi pieszo – jezdne.

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

- 1) rozdział 1, zawierający przepisy ogólne;
- 2) rozdział 2, zawierający przepisy obowiązujące w całym obszarze objętym planem, określające:
  - a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - f) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
  - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
  - h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - i) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - j) stawki procentowe, na podstawie których, ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) rozdział 3 przepisy dotyczące wydzielonych stref określające szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

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

- a) przeznaczenie terenów;
- b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

5) rozdział 5, zawierający przepisy końcowe.

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

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole określające przeznaczenie terenów.

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

§ 4. Ilekroć jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Sulechowie;
- 2) planie - należy przez to rozumieć wszystkie ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszą uchwałą;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w § 1 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 4) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć obszar o tożsamym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i liczbowym;
- 6) obowiązujących liniach rozgraniczenia - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnym sposobie zagospodarowania;
- 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi, obejmujący min. 51% powierzchni działki budowlanej lub/i min. 51% powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i planowanych, położonych w jej granicach;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, które uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe i nie może zaistnieć bez przeznaczenia podstawowego;
- 9) zabudowie - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą;

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

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

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

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

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

## Rozdział II

### Przepisy obowiązujące w całym obszarze, objętym planem.

§ 5. 1. Ustala się zasady przeznaczenia terenów.

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

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

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

2. Nakazuje się:

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

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

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

2) przeznaczenie pasa terenu, pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren, wyłącznie pod realizację:

- utwardzonego wjazdu na teren działki;
- dojścia do budynku;
- zadaszzonego i osłoniętego miejsca pod pojemniki na śmieci;
- miejsc do parkowania;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- zieleni dekoracyjnej i użytkowej i elementów małej architektury.

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

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

- a) oznaczonych na rysunku planu symbolem MN - wskazuje się jako przyporządkowany rodzajowi „ tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- b) oznaczonych w planie symbolem ZP – wskazuje się jako przyporządkowany rodzajowi „tereny rekreacyjno - wypoczynkowe”.

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

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

1) nakazuje się:

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

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

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

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

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

1) utrzymanie istniejącej zieleni, z dopuszczeniem wycinki w sytuacji konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu przedsięwzięć liniowych, w tym dotyczących infrastruktury technicznej i komunikacji oraz porządkowania struktury osadniczej, wprowadzając w każdym przypadku obowiązek kompensacji przyrodniczej;

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

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

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

- 1) wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczenia przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznego zawiadomienia o tym wojewódzkiego konserwatora zabytków lub Burmistrza Sulechowa;
- 4) Burmistrz Sulechowa jest obowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż w terminie 3 dni przekazać wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków przyjęte zawiadomienie.

3. Teren zlokalizowany jest w obszarze otoczenia zabytków, którym jest zespół urbanistyczny krajobrazowy miasta Sulechów wpisany do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze pod Nr 58. Na tym terenie działania projektowe i realizacyjne wymagają uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

4. Na terenie objętym planem nie występują obiekty znajdujące się w rejestrze i ewidencji zabytków.

5. Na terenie objętym planem nie stwierdzono występowania stanowisk archeologicznych.

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

2. Nakazuje się zapewnienie dostępności osobom niepełnosprawnym poprzez:

- 1) likwidację istniejących barier technicznych i architektonicznych, stosując jako uzupełnienie schodów pochylnie;
- 2) umożliwienie przy zagospodarowywaniu nowych terenów i projektowanych obiektach budowlanych, w tym budynków użyteczności publicznej, na wszystkich ciągach pieszych i pieszo – jezdnych, poruszanie się osobom niepełnosprawnym.

3. Dopuszcza się stosowanie elementów:

- 1) małej architektury, zieleni i akcentów plastycznych;
- 2) użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, słupów ogłoszeniowych, ławek, koszy na śmieci.

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

2. W obszarze objętym planem nie występują tereny podlegające scaleniu.

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

- 1) wielkość i kształt działki powinny być dostosowane do przeznaczenia, w tym powinny zapewniać warunki dla parkowania i garażowania pojazdów osób zamieszkałych, zatrudnionych i użytkowników;
- 2) działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej;
- 3) działka pod zabudowę usługową powinna posiadać dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) przy dokonywaniu podziałów i scalaniu działek należy uwzględnić istniejące uzbrojenie techniczne z zachowaniem pasów eksploatacyjnych.

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

2. Podstawowy układ komunikacji drogowej stanowią:

- 1) zlokalizowana w zachodniej części działki droga publiczna powiatowa klasy (Z), oznaczona w planie symbolem KDZ (ul. 31 Stycznia);
- 2) zlokalizowana we wschodniej części działki droga publiczna gminna klasy (L), oznaczona w planie symbolem KDL ( ul. Brzozowa);
- 3) uzupełnienie układu tworzą zlokalizowane w północnej (ul. Zbożowa) i południowej części działki drogi pieszo - jezdne, stanowiąca dojazd

do budynku i do pawilonów oznaczone w planie symbolem KDX;

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

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

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

- 1) trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, z uwzględnieniem umieszczenia, w przekroju poprzecznym ulic, wszystkich sieci projektowanych docelowo;
- 2) wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów sieci i przyłączy, należy zachować strefy od sieci o szerokości uzależnionej od średnicy i typu, ustalone indywidualnie przez właściciela dysponenta sieci, na których nie należy sytuować budynków, nasadzać drzew, lokalizować elementów małej architektury;
- 3) dopuszcza się:
  - a) zmiany przebiegu i parametrów istniejących sieci infrastruktury technicznej na warunkach ustalonych z administratorem danej sieci – o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich;
  - b) realizację inwestycji infrastruktury technicznej, których przebieg wynika z zapisów planu lub przepisów odrębnych i nie wynika z rysunku planu.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się: dostawę wody, gwarantującą pełne pokrycie zapotrzebowania z istniejącej lub rozbudowywanej miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) nakazuje się:
  - a) utrzymanie przebiegu głównej sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających istniejących dróg;
  - b) zagwarantowanie pasów eksploatacyjnych dla istniejących i projektowanych sieci wolne od zabudowy i trwałych nasadzeń.

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

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

- b) lokalizowanie nowej sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
  - c) zagwarantowanie pasów eksploatacyjnych dla istniejących i projektowanych sieci kanalizacyjnych wolne od zabudowy i trwałych nasadzeń;
- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się pokrycie, w zależności od potrzeb, zapotrzebowania na gaz dla celów bytowych i grzewczych - z istniejącej lub rozbudowanej sieci;
  - 2) nakazuje się:
    - a) zabezpieczenie tras dla gazociągu średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg;
    - b) stosowanie, dla sieci, stref kontrolowanych, zgodne z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
  - 3) dopuszcza się lokalizację gazociągu poza pasami jezdni, za uzgodnieniem z właścicielem terenu, na warunkach określonych przez administratora sieci.
6. W zakresie elektroenergetyki:
- 1) ustala się pokrycie zapotrzebowania na energię elektryczną z istniejącej lub rozbudowanej sieci elektroenergetycznej;
  - 2) nakazuje się zasilac nowych odbiorców energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: Nakazuje się stosowanie paliw ekologicznych, ograniczających wielkość emisji i zanieczyszczeń powietrza.
8. W zakresie telekomunikacji:
- 1) ustala się zapewnienie dostępu, w zależności od potrzeb, do istniejącej lub rozbudowanej sieci telekomunikacyjnej;
  - 2) nakazuje się skablowanie sieci;
9. W zakresie gospodarki odpadami:
- 1) nakazuje się wyposażenie dróg oraz terenów pieszych w urządzenia do gromadzenia odpadów dostosowanych do technologii ich wywozu i utylizacji;
  - 2) zakazuje się na całym terenie objętym planem składowania oraz utylizacji odpadów, np. skup złomu.
10. Dopuszcza się lokalizację nowych, nie uwidocznionych w rysunku planu przewodów urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą zagospodarowania terenu we wszystkich obszarach, również poza wyznaczonymi pasami drogowymi przy spełnieniu następujących warunków:

- a) uzyskania zgody właściciela nieruchomości;
- b) powiązanie z elementami ekofizjograficznymi, w szczególności projektowanie sieci z uwzględnieniem: ukształtowania terenu, walorów krajobrazowych, obszarów leśnych i skupisk zadrzewień, przebiegu cieków wodnych;
- c) powiązanie ze strukturą władania, w szczególności projektowanie wzdłuż granic nieruchomości oraz w sposób umożliwiający realizację przeznaczenia terenu.

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

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

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

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

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

### Rozdział III

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

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

2. Ustala się ochronę, wskazanego na rysunku planu drzewa o cechach pomnika polegającą na zakazie przekształceń powierzchni terenu i prowadzenia prac budowlanych, mogących zniszczyć lub ograniczyć żywotność chronionego drzewa.

3. Nakazuje się w miarę możliwości ochronę, wskazanych na rysunku planu drzew.

4. Dopuszcza się możliwość tworzenia alei, na zasadzie potrzeby tworzenia lokalnych powiązań pieszych.

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

budynków, nasadzać drzew, lokalizować elementów małej architektury.

## Rozdział VI

### Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe – pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne:

a) funkcje związane z różnymi formami działalności gospodarczej nieuciążliwej, których powierzchnia całkowita nie przekracza 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego z przynależnym zagospodarowaniem terenu pod warunkiem gdy wielkość działki budowlanej będzie gwarantować właściwą obsługę funkcji dopuszczonych, w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów;

b) ogrody przydomowe.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakazuje się aby działalność handlowa, usługowa lub rzemieślnicza prowadzona zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym na terenach mieszkaniowych, nie stwarzała uciążliwości, w szczególności w postaci:

a) wytwarzania hałasu, wibracji, drażniących woni lub światła o dużym natężeniu;

b) wykorzystywania surowców lub materiałów niebezpiecznych w szczególności toksycznych i łatwopalnych mogących stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia, np. w wyniku pożaru lub w stanach nadzwyczajnych zagrożenia;

2) dopuszcza się:

a) prowadzenie prac remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, w tym wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki zamieszkiwania;

b) rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów;

c) wymianę na nowe obiektów istniejącej zabudowy;

d) zmianę funkcji budynków gospodarczych na mieszkalną i usługową;

e) lokalizację funkcji usługowych nie tylko w parterach budynków;

f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki w tym dla zieleni

wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych;

g) program parkingowy i garażowy:

– dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż na budynek;

– w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania jednak nie mniej niż dodatkowe 2 miejsca postojowe na budynek, dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością należy zapewnić dodatkowe miejsca garażowe lub postojowe;

3) dopuszcza się lokalizowanie: zieleni rekreacyjnej i towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury;

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: ustala się dla zabudowy:

a) gabaryty - wyważone, proste bryły, dostosowane do istniejącego otoczenia;

b) szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się stosowanie szerokości elewacji frontowej od 10.0m do 18.0 m., a w przypadku obiektów rozczłonkowanych elewacje mogą być szersze;

c) wysokość zabudowy:

– mieszkaniowej powinna być nie wyższa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach a w przypadku braku zabudowy dopuszcza się wysokość do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe ale nie wyższą niż 10.0m mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;

– gospodarczej i garaży wolnostojących – nie więcej niż 1 kondygnacja ale nie wyższa niż 5.0m.;

d) w zakresie geometrii dachu ustala się dachy dwu lub wielospadowe.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem U.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe – pod obiekty handlu, gastronomię, usługi rzemieślnicze, usługi różne wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne:

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

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

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

1) nakazuje się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 70%;
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10%, w tym dla zieleni wysokiej nakazuje się przeznaczyć co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych;
- c) nieprzekraczalna granica zabudowy wg rysunku planu;
- d) wjazdy i wyjazdy z drogi publicznej powiatowej i gminnej oznaczonych w planie symbolem KDZ i KDL;
- e) program parkingowy i garażowy:
  - w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 25m<sup>2</sup> powierzchni handlowej;
  - w przypadku usług rzemieślniczych należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania;
  - w przypadku usług innych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 40,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 40,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - w przypadku lokali mieszkaniowych 1.5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
- f) realizacja parkingów na innych poziomach niż na terenie w przypadku, gdy ilość wymaganych dla obsługi funkcji miejsc parkingowych przekracza 60 stanowisk;
- g) dostosowanie charakteru i skali usługowej działalności gospodarczej do wielkości działki budowlanej gwarantującej właściwą obsługę w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych placów manewrowych składowania odpadów;
- h) lokalizację zieleni izolacyjnej od terenów zabudowy mieszkaniowej;

2) zakazuje się:

- a) prowadzenia działalności, przekraczającej dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, na podstawie przepisów szczególnych;
- b) lokalizacji działalności gospodarczej która wywołuje uciążliwości dla otoczenia w rozumieniu zapisów prawa budowlanego;

3) dopuszcza się:

- a) rozbudowę i nadbudowę obiektów, zgodnie z warunkami niniejszej uchwały;
- b) budowę garaży podziemnych,

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

d) realizację dojazdów i dojazdów, placów manewrowych, przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,

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

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) ustala się:

- a) gabaryty zabudowy - stosowanie indywidualnych rozwiązań zgodnie z charakterem funkcji, o dostosowanych proporcjach umożliwiające harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w istniejący krajobraz i istniejącą zabudowę;
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów dwukondygnacyjnych;
- c) wykończenie ścian zewnętrznych w materiałach technologii tradycyjnej z wykluczeniem blachy i sidingów;
- d) w elewacjach obiekt wykończyć połaciami dachu o kącie nachylenia do 30° pokryte drobnowymiarowymi materiałami ( dachówki, gont papowy itp. ),

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – parki, skwery, zieleńce;
- 2) dopuszczalne:
  - a) place zabaw;
  - b) tereny wypoczynku;
  - c) zieleń ozdobna, ścieżki piesze, elementy małej architektury.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się kompleksowe zagospodarowanie terenów poprzez realizację elementów małej architektury, oświetlenia i zieleni;
- 2) zakazuje się grodzenia terenów za pomocą ogrodzeń trwałych.

4. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

1) ustala się:

- a) powierzchnia biologicznie minimum 80% powierzchni działki;
- b) powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 10% powierzchni terenu;

2) dopuszcza się lokalizowanie: urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych wszystkich klas wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone symbolem KDZ i KDL.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) nakazuje się:

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

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

2) dopuszcza się:

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

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

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

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

a) dla drogi klasy zbiorczej KDZ – nie mniej niż 15,0m.;

b) dla drogi klasy lokalnej KDL- nie mniej niż 15,0m.;

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

§ 21. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszo - jezdnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone symbolem KDX.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

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

2) dopuszcza się: korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego, w projektach budowy i modernizacji dróg;

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się, utrzymanie szerokości w liniach rozgraniczających dróg min 3.0m.;

2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie nawierzchni, oświetlenia.

## **Rozdział V**

### **Przepisy końcowe.**

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



Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr XXXV/397/2009  
Rady Miejskiej w Sulechowie  
z dnia 15 września 2009r.



**Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XXXV/397/2009  
Rady Miejskiej w Sulechowie  
z dnia 15 września 2009r.**

**ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Sulechowie rozstrzyga co następuje :

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 1 miasta Sulechów wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko w siedzibie Urzędu Miejskiego w Sulechowie Pl. Ratuszowy 6 w dniach od 14 kwietnia 2009r. do 5 maja 2009r., nie wniesiono uwag zgodnie z wykazem uwag stanowiących integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.

**Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr XXXV/397/2009  
Rady Miejskiej w Sulechowie  
z dnia 15 września 2009r.**

**ROZSTRZYGNIECIE**

**dotyczy sposobu realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obrębu 1 miasta Sulechów.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu prze-

strzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 167, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005r. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.) Rada Miejska w Sulechowie rozstrzyga, co następuje:

- 1) z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 1 miasta Sulechów obejmującego tereny w granicach określonych w załączniku graficznym Nr 1 wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej, pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy, w zakresie realizacji zadań własnych;
- 2) inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków:
  - a) budżetowych gminy, wg harmonogramu planowanych do realizacji inwestycji oraz zadań wprowadzanych w kolejnych latach do budżetu przez Radę Miejską w Sulechowie;
  - b) pozabudżetowych, w tym z funduszy Unii Europejskiej;
  - c) wynikających z porozumień, w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego;
  - d) własnych inwestorów, na terenie posiadanych przez nich nieruchomości;
  - e) własnych operatorów sieci.

**1703**

**UCHWAŁA NR XXVII/193/2009  
RADY GMINY KOLSKO**

z dnia 29 września 2009r.

**w sprawie zmiany w Statucie Gminy Kolsko**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. W statucie Gminy Kolsko uchwalonym uchwałą Rady Gminy Kolsko Nr XXVI/149/2001 z dnia 29 sierpnia 2001r. w sprawie Statutu Gminy Kolsko (Dz. Urz. Województwa Lubuskiego Nr 87, poz. 637) zmienionego uchwałą Rady Gminy Kolsko Nr II/13/2002 z dnia 11 grudnia 2002r. w sprawie

zmian Statutu Gminy Kolsko (Dz. Urz. Województwa Lubuskiego Nr 116, poz. 1660) skreśla się § 141.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Wiceprzewodniczący Rady  
*Stanisław Szymański*