

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE
z dnia roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat i w obrębie 2 miasta Sulechów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378), w związku z uchwałą nr 0007.171.2019 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat i w obrębie 2 miasta Sulechów uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat i w obrębie 2 miasta Sulechów, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały - załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2.1. Uchwala dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale nr 0007.171.2019 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat i w obrębie 2 miasta Sulechów.

2. Granicę obszarów objętych planem oznaczono na rysunkach planu.

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 5) zasad kształtowania krajobrazu;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 10) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego;
- 11) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) sposobów usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

2. Z uwagi na brak występowania problematyki plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) aleja drzew dębowych objęta ochroną konserwatorską;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 6) symbole przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu, oznaczoną symbolem numerowym i literowym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię której nie może przekroczyć zabudowa określona w ustaleniach planu, za wyjątkiem urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów, wiat na pojemniki na odpady, urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych dla których zastosowanie mają przepisy odrębne oraz za wyjątkiem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów, pochylni, murków oporowych, jednak nie więcej niż 2 m;
- 4) usługach – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub pomieszczenia, związane z prowadzoną działalnością niebędącą produkcją, służące zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi, w tym również powierzchnie biurowe i myjnie samochodowe;
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć stropodach lub dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 15°;
- 6) ścianie frontowej budynku – należy przez to rozumieć ścianę budynku od strony głównego wjazdu na działkę budowlaną.

2. Pozostałe pojęcia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy odnoszą się do powierzchni działki budowlanej.

4. Linie rozgraniczające terenu 1UC są jednocześnie granicami terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

5. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych lub czasowych obiektów budowlanych o wysokości równej 50 m nad poziom terenu lub większej, mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

Rozdział 2

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

§ 6. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U;
- 2) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1U i 2U;
- 3) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oznaczony symbolem 1UC;
- 4) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczony symbolem 1E;
- 5) teren zieleni nieurządzonej oznaczony symbolem 1Z;
- 6) teren wód powierzchniowych śródlądowy – rów oznaczony symbolem 1WSr;
- 7) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem 1KDL;
- 8) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD;
- 9) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 1KDW.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.1. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym;
- 3) stosowania poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji;
- 4) lokalizacji przyczep, kiosków i blaszanych garaży oraz niezwiązanych z prowadzeniem budowy kontenerów.

3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu.

4. Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

5. Wymagania geometrii dachu nie dotyczą połączeń dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami do budynków, werandami i ogrodami zimowymi.

6. Wymagania dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni terenów biologicznie czynnych oraz powierzchni zabudowy nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8.1. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) prowadzenia działalności polegającej na zbieraniu, przetwarzaniu, termicznemu przekształcaniu oraz recydingu odpadów;
- 4) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu.

2. Dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U ustala się klasyfikację ochrony akustycznej jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

3. W przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego w obszarze występowania przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań inwestor budynku zobowiązany jest stosować skuteczne zabezpieczenia.

4. Zmiany stosunków gruntowo-wodnych nie mogą negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych powinien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9.1. W celu zachowania historycznego krajobrazu obejmuje się ochotną konserwatorską aleję drzew dębowych zlokalizowanych na terenie 1KDL zgodnie z załącznikiem graficznym.

2. Ochronie podlegają dęby przydrożne w układzie alejowym.

3. Dopuszcza się wycinkę lub cięcia sanitarne dębów w przypadku złego stanu drzewostanu zagrażającemu życiu i mieniu.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10. Dla terenu 1MN/U ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych bez wskazywania funkcji przeważającej, usług, budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych;
- 2) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 4) możliwość lokalizacji budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy;

- 5) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych lub budynków usługowych nie mniejsza niż 6 m i nie większa niż 25 m;
- 6) szerokość elewacji frontowej pozostałych budynków nie mniejsza niż 3 m i nie większa niż 15 m;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15%;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 0,6;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 11 – 10 m;
- 11) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan – 6 m;
- 12) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków – 3;
- 13) możliwość realizacji kondygnacji podziemnych i piwnic;
- 14) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°;
- 15) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 15° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 16) obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi publicznej.

§ 11. Dla terenu **2MN/U** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych bez wskazywania funkcji przeważającej, usług, budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych;
- 2) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 4) możliwość lokalizacji budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych lub budynków usługowych nie mniejsza niż 6 m i nie większa niż 20 m;
- 6) szerokość elewacji frontowej pozostałych budynków nie mniejsza niż 2,5 m i nie większa niż 15 m;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 0,6;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 11 – 10 m;
- 11) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan – 6 m;
- 12) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków – 3;
- 13) możliwość realizacji kondygnacji podziemnych i piwnic;
- 14) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°;
- 15) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 15° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 16) obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD.

§ 12. Dla terenu **3MN/U** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych bez wskazywania funkcji przeważającej, usług, budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych;
- 2) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 4) możliwość lokalizacji budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych lub budynków usługowych nie mniejsza niż 6 m i nie większa niż 26 m;
- 6) szerokość elewacji frontowej pozostałych budynków nie mniejsza niż 3 m i nie większa niż 20 m;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 0,6;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 11 – 10 m;
- 11) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan – 8 m;
- 12) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków – 3;
- 13) możliwość realizacji kondygnacji podziemnych i piwnic;
- 14) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°;
- 15) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 15° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 16) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych lub poprzez dojścia i dojazdy.

§ 13. Dla terenu **1U** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji usług, budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.
- 2) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych nie mniejsza niż 6 m i nie większa niż 60 m;
- 4) szerokość elewacji frontowej pozostałych budynków nie mniejsza niż 3 m i nie większa niż 15 m;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15%;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 2,0;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m;
- 9) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°;
- 10) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 15° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych lub poprzez dojścia i dojazdy.

§ 14. Dla terenu **2U** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji usług, obiektów budowlanych związanych z rzemiosłem, budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych;
- 2) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych nie mniejsza niż 6 m i nie większa niż 95 m;
- 4) szerokość elewacji frontowej pozostałych budynków nie mniejsza niż 3 m i nie większa niż 30 m;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 2,0;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m;
- 9) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°;
- 10) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 15° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i wewnętrznych lub poprzez dojścia i dojazdy.

§ 15. Dla terenu **1UC** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji usług, obiektów budowlanych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych;
- 2) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych nie mniejsza niż 6 m i nie większa niż 90 m;
- 4) szerokość elewacji frontowej pozostałych budynków nie mniejsza niż 3 m i nie większa niż 15 m;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15%;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 2,0;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m;
- 9) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°;
- 10) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 15° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 11) obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD lub poprzez dojścia i dojazdy.

§ 16.1. Dla terenu **1E** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych związanych z obsługą i funkcjonowaniem systemu elektroenergetycznego, elektroenergetycznych stacji kontenerowych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej.
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy 0,01 i nie większy niż 0,8;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;

- 6) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 7) obsługę komunikacyjną poprzez dojścia i dojazdy.

§ 17. Dla terenu **1WSr** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji urządzeń wodnych, dróg wewnętrznych oraz podziemnych i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej przez rów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych.

§ 18. Dla terenu **1Z** ustala się:

- 1) zachowanie terenów zieleni nieurządzonej jako terenów niezabudowanych;
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń wodnych, dróg wewnętrznych oraz podziemnych i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej przez teren zieleni nieurządzonej.

§ 19. W granicach terenu **1KDL** ustala się możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy drogi, lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 20. W granicach terenu **1KDD** ustala się możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy drogi, lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 21. W granicach terenu **1KDW** ustala się możliwość remontu i przebudowy drogi, lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 22.1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U – 600 m²,
 - b) dla terenów 1U, 2U – 1000 m²,
 - c) dla terenu 1UC – 3000 m²,
 - d) dla terenu 1E – 100 m²;
- 2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 6 m;
- 3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70° do 110°.

2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości przez Gminę Sulechów.

Rozdział 8

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

23.1. Na rysunku planu oznaczono osie gazociągów, od których obowiązują strefy kontrolowane gazociągów określone zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Lokalizacja obiektów budowlanych i sposób zagospodarowaniu terenu w sąsiedztwie gazociągów określają w przepisach odrębne.

3. W granicach obszaru planu, w otoczeniu portu lotniczego Zielona Góra / Babimost, obowiązują

nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i urządzeń na obiektach budowlanych w tym także dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 24.1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem za pomocą istniejących dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez teren 1KDL.

3. Ustala się teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem 1KDL o szerokości zmiennej od 0,0 m do 31,1 m w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem graficznym.

4. Ustala się teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD o szerokości zmiennej od 13,5 m do 23,6 m w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem graficznym.

5. Ustala się teren drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW o szerokości zmiennej od 6,0 m do 6,4 m w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem graficznym.

6. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) w granicach terenów należy zapewnić minimalną ilość miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków mieszkalno-usługowych nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla powierzchni biurowych nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla powierzchni handlowych nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 80 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla gastronomii nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumenckich,
 - e) dla pozostałych usług nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla obiektów związanych z rzemiosłem nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 5 osób zatrudnionych,
 - g) dla pozostałych obiektów nie ustala się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów;
- 2) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 300 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 3) dla budynków o funkcji mieszanej miejsca parkingowe należy bilansować licząc dla każdej funkcji oddzielnie;
- 4) na terenach dróg publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, jeżeli zostaną ustanowione, minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 25.1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów.

2. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej oraz z projektowanej sieci wodociągowej po jej wybudowaniu;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej oraz do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
- 2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej po jej zrealizowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej oraz do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
- 2) dopuszcza się zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz zagospodarowywania wód opadowych lub roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się wykorzystywanie wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe;
- 5) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych lub roztopowych szczelnie utwardzonych placów postojowych, manewrowych i parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) z istniejącej sieci gazu przewodowego oraz z projektowanej sieci gazu przewodowego po jej wybudowaniu;
- 2) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła spełniających przepisy odrębne i normy w zakresie emisji spalin oraz z odnawialnych źródeł energii, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

10. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

11. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW z zastrzeżeniem ust. 12.

12. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń o których mowa w ust. 11, które wykorzystują energię wiatru oraz biogazowni.

13. W zakresie usuwania nieczystości stałych ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11

Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego

§ 26.1. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 12

Ustalenia końcowe

§ 27. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia:

- 1) uchwały Nr XLV/432/2006 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 27 października 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Mozów, Brzeziny k. Sulechowa, części obrębu 3 miasta Sulechów i części obrębu Nowy Świat. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 3, poz. 46 z dnia 11 stycznia 2007 r.);
- 2) uchwały Nr 0007.277.2013 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 lutego 2013 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Mozów, Brzeziny k. Sulechowa, części obrębu 3 miasta Sulechów i części obrębu Nowy Świat. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego poz. 626 z dnia 28 lutego 2013 r.);
- 3) uchwały Nr 0007.360.2013 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 listopada 2013 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Mozów, Brzeziny k. Sulechowa, części obrębu 3 miasta Sulechów i części obrębu Nowy Świat. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego poz. 2435 z dnia 26 listopada 2013 r.).

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Sulechowie