

**Projekt**

z dnia 10 lipca 2020 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE**

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym  
Krężoły**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, poz. 471, poz. 782, poz. 1086), uchwała się co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1: 1000.

3. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1.

4. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, 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 – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć lico ściany budynku, rzutu dachu wiaty i zadaszeń, dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie o 2m przez elementy budynku takie jak: balkony, ryzality i wykusze oraz warstwy ocieplające, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak schody, pochylnie, tarasy, zadaszenia wejść; linia nie dotyczy naziemnych urządzeń i obiektów towarzyszących, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej i technologicznej, w tym wagi, dojazdy i dojścia, parkingi, małą architekturę oraz inne obiekty w szczególności garaże, budynki gospodarcze, altany, wiaty, ochrony, portierni i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu terenu;
- 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) ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;

7) usługach ogólnomiejskich - należy przez to rozumieć usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności, służące działalności z zakresu:

- a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m<sup>2</sup>,  
 b) gastronomii, zakwaterowania, finansów i ubezpieczeń, obsługi rynku nieruchomości, działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej, administracji i działalności publicznej, obrony narodowej i obywatelskich zabezpieczeń społecznych, edukacji, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej z wyłączeniem szpitali, kultury, rozrywki i rekreacji, informacji i komunikacji,

c) pozostałej działalności usługowej związanej z:

- działalnością organizacji członkowskich,
- poprawą kondycji fizycznej, odnową biologiczną,
- usługami informatycznymi i łącznością,
- usługami drobnymi w zakresie obsługi mieszkańców, prania i czyszczenia, fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych, naprawy komputerów i artykułów użytku osobistego i domowego,
- drobną produkcją związaną z obsługą mieszkańców,
- wystawiennictwem i targami,

d) z wykluczeniem usług obsługi komunikacji i stacji paliw;

8) produkcji - należy przez to rozumieć tereny na których ustala się lokalizację obiektów i urządzeń produkcji przemysłowej, transportu i logistyki, składów i magazynów oraz lokalizację obiektów i urządzeń obsługi komunikacji i stacji paliw; z zakazem lokalizacji obiektów związanych z chowem i hodowlą zwierząt oraz gromadzeniem i składowaniem obornika;

9) zabudowie obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, sadowniczych i ogrodniczych - należy przez to rozumieć tereny, na których ustala się lokalizację budowli rolniczych dla potrzeb przechowywania produktów rolnych, szklarni i urządzeń do ich obsługi z zakazem lokalizacji obiektów:

a) biogazowni,

b) chowu i hodowli zwierząt,

c) do składowania obornika i odpadów.

10) ścianie frontowej lub elewacji frontowej - należy przez to rozumieć ścianę lub elewację od strony wjazdu głównego;

11) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia powierzchni dachowych nie większym niż 15°;  
 12) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, gazownicze, gospodarowania odpadami, przetworniki energii słonecznej wytwarzające energię elektryczną i ciepłą na potrzeby własne;

13) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

## Rozdział 2

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

§ 3. 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 przeznaczenia terenów;

4) tereny i obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabudowy.

§ 4. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:



- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznaczenie uzupełniające: usługi ogólnomiejskie, zajmujące maksymalnie do 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) **MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, przeznaczenie uzupełniające: usługi ogólnomiejskie, w proporcjach indywidualnie określanych, do jednorodnej funkcji mieszkaniowej albo usługowej;
- 3) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **U** – tereny zabudowy usługowej, **U1** – usługi ogólnomiejskie, **U2** – usługi ogólnomiejskie z dopuszczeniem usług obsługi komunikacji;
- 5) **U,P** – tereny zabudowy usługowo – produkcyjnej, przeznaczenie uzupełniające: w proporcjach indywidualnie określanych, do jednorodnej funkcji usług ogólnomiejskich lub funkcji produkcyjnej;
- 6) **P** – tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów; przeznaczenie uzupełniające: w proporcjach indywidualnie określanych, do jednorodnej funkcji: produkcyjnej, składowej, magazynowej lub usług ogólnomiejskich;
- 7) **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, sadowniczych i ogrodniczych;
- 8) **ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 9) **ZL** - tereny leśne;
- 10) **WS** - tereny wód powierzchniowych;
- 11) **E** – tereny budowli i urządzeń elektroenergetycznych;
- 12) **GPZ** – tereny budowli i urządzeń głównego punktu zasilania;
- 13) **KDGP** – tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 14) **KDG** – tereny dróg publicznych klasy głównej;
- 15) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 16) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 17) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 18) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu**

§ 5. 1. Na terenach objętych niniejszym planem:

1) ustala się:

- a) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- b) stosowanie pokryć dachowych: z dachówki, blachy, papy lub membrany w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub czerni, przy dachach płaskich dopuszcza się dachy zielone;

2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, szczególnie kontenerów, przyczep, kiosków, blaszanych garaży na terenach mieszkaniowych;

3) dopuszcza się:

- a) lokalizację obiektów tymczasowych sytuowanych wyłącznie na czas budowy,
- b) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy nieruchomości oraz w odległości 1,5 m z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych w planie oraz z zachowaniem przepisów odrębnych,
- c) dla istniejących obiektów i budynków: zachowanie istniejących parametrów, remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę do parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych, z jednoczesnym ich dostosowaniem dla potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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



3. Wymagania dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni terenów biologicznie czynnych oraz powierzchni zabudowy nie dotyczą działań pod infrastrukturę techniczną oraz drogi.
4. W przypadku lokalizacji w obszarze planu starych i czasowych obiektów o wysokości równej lub większej niż 50m nad poziom terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 21 ust. 1 i 2.
- Rozdział 4**  
**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**
- § 6. 1.** W zakresie ochrony przed hałasem, wyznaczone w planie tereny:
- 1) MN – kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy związanej ze statym lub czasowym pobytam dzieci i młodzieży - - z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;
- 2) MN, U, MW, U, – kwalifikuje się jako: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, tereny zabudowy zagrodowej, tereny mieszkaniowo-usługowe, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, tereny mieszkaniowo - usługowe - - z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.
2. W przypadku usytuowania budynku mieszkalnego w obszarze występowania przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań inwestor budynku zobowiązany jest stosować skuteczne zabezpieczenia.
3. Na terenach U, P ustala się realizację wszelkich przedsięwzięć z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.
4. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony środowiska obowiązują następujące ustalenia:
- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieurtwardzonych obowiązują zagospodarowanie zielenią lub teren biologicznie czynny;
- 2) gromadzenie i usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, po poddyskuszeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wzdłuż cieków wodnych należy pozostawić ciąg ekologiczny o szerokości 3 metrów po każdej stronie cieku z obowiązującym zakazem zabudowy budynkami;
- 6) należy zachować ciągłość istniejących układów drenarskich, które należy pozostawić nie zabudowane;
- 7) odnośnie ogrzewania budynków, z indywidualnych źródeł grzewczych, z zastosowaniem paliw gazowych, płynnych lub stałych, charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji, z wykorzystaniem urządzeń o wysokim wskaźniku sprawności, a także z wykorzystaniem alternatywnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 8) zakazuje się:
- a) lokalizowania instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów, z wyjątkiem instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów wytwarzanych w ramach prowadzonej działalności na terenach oznaczonych symbolem P oraz U, P;
- b) zbierania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem zbierania odpadów wytworzonych w ramach prowadzonej działalności na terenach oznaczonych symbolem P oraz U, P;
- c) odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do wód i gruntu z wyłączeniem przydomowych oczyszczalni ścieków;
- d) na terenach mieszkaniowych: MN, MN, U, MW, usługowych U i usługowo – produkcyjnych U, P lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.



## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 7. 1. Część terenu objętego planem, oznaczona na rysunku, zlokalizowana jest na obszarze w promieniu 1 km od granicy ścisłej ochrony wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Sulechowa pod nr 58 z dnia 07.09.1957 r. i 2164 z dnia 31.01.1975 r. Nowa zabudowa na tym obszarze powinna zostać dostosowana do charakteru historycznej zabudowy miasta poprzez formę architektoniczną, gabaryty, geometrie dachu wraz z katami nachylenia połaci dachowych a także sposób jego wykończenia.

2. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków: stanowisko Kręzoły 1 (AZP 58-15/3) oraz Kręzoły 2 (AZP 58-15/4). W przypadku prowadzenia prac ziemnych na ww. obszarach obowiązują przepisy odrębne.

3. Osoby, które w trakcie prowadzenia robót budowlanych na obszarze objętym planem odkryją przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, są zobowiązane postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

5. Zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje gminna ewidencja zabytków.

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

## **Rozdział 6**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 8. 1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się tereny ciągów komunikacji: drogowej oznaczonych na rysunku symbolami: KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD.

2. Na terenach przestrzeni publicznych:

1) ustala się:

- a) zapewnienie ogólnodostępności;
- b) likwidację barier architektonicznych i technicznych oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;
- c) utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, nie kolidującej z obsługą ruchu drogowego, jej uzupełnianie w miarę potrzeb oraz nowe nasadzenia jako szpalery drzew lub aleje, zwłaszcza w granicach ciągów komunikacyjnych.

2) dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających korzystnie z tych terenów przez pieszych i rowerzystów.

## **Rozdział 7**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 9. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznaczenie uzupełniające: usługi ogólnomiejskie, zajmujące maksymalnie do 30% powierzchni całkowitej budynku – ustala się:

- 1) formę zabudowy – budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej albo szeregowej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu o nieregularnym przebiegu w odległości, w miejscach wskazanych na rysunku planu, nie mniejszej niż 0,0m (na linii rozgraniczenia) i nie większej niż 4,0m od linii rozgraniczenia terenów komunikacji drogowej,
- 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 0,6;
- 4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 6m-36m, obiektów towarzyszących 3m-30m;



§ 11.1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **MIN, U** – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, przeznaczenie uzupełniającej: usługi ogólnomiejskie w proporcjach indywidualnie określonych, do jednorodnej funkcji mieszkaniowej albo usługowej, ustala się:

- 2) stosowania materiałów zewnętrznych niezgodnych z charakterem historycznej zabudowy w szczególności blachy falistej, blachy dachówkopodobnej, okładzin typu siding, ogrodzeń z prefabrykowanymi elementami betonowymi
- 1) realizacji obiektów dyszarmonizujących w szczególności: garaży blaszanych, kontenerów, kiosków i pawilonów,

3. zakazuje się:

2) budowę kondygnacji podziemnych.

zabudowy określonymi w ust. 1 pkt 1-9;

1) zmianę gabarytów budynków istniejących ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami kształtowania

2. dopuszcza się:

1) obsługę komunikacyjną z przylegających drog publicznych albo poprzez dojścia lub dojazdy;

10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce budowlanej, wliczając garaż, w przypadku lokalizacji usług nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

9) dla budynków mieszkalnych i obiektów towarzyszących: dachy dwuspadowe symetryczne, kryte z dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym (czerwień, brąz), o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 35°-45°;

8) ilość kondygnacji naziemnych: od 1 do 2, obiekty towarzyszące - jednokondygnacyjne;

7) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 8,0m, obiektów towarzyszących do 6,0m;

6) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 6m-36m, obiektów towarzyszących 3m-30m;

5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 60% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy nie większa niż 0,05 i nie większa niż 0,6;

2) nieprzekraczające linii zabudowy określone na rysunku planu o nieregularnym przebiegu w odległości, w miejscach wskazanych na rysunku planu, nie większej niż 0,0m (na linii rozgraniczenia) i nie większej niż 4,0m od linii rozgraniczenia terenów komunikacji drogowej;

1) formę zabudowy – budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej albo szeregowej;

całkowitej budynku – ustala się:

§ 10.1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **MINI** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznaczenie uzupełniającej: usługi ogólnomiejskie, zajmujące maksymalnie do 30% powierzchni

2) budowę kondygnacji podziemnych.

zabudowy określonymi w ust. 1 pkt 1-9;

1) zmianę gabarytów budynków istniejących ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami kształtowania

2. dopuszcza się:

1) obsługę komunikacyjną z przylegających drog publicznych albo poprzez dojścia lub dojazdy;

10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce budowlanej, wliczając garaż, w przypadku lokalizacji usług nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

9) dla budynków mieszkalnych i obiektów towarzyszących: dachy dwu- lub wielospadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20°-45°, dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe;

8) ilość kondygnacji naziemnych: od 1 do 3, obiekty towarzyszące - jednokondygnacyjne;

7) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 10m, obiektów towarzyszących do 7m;



- 1) formę zabudowy mieszkaniowej – budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej albo szeregowej; zabudowy usługowej – zabudowa wolnostojąca albo zwarta;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu o nieregularnym przebiegu w odległości, w miejscach wskazanych na rysunku planu, nie mniejszej niż 0,0m (na linii rozgraniczenia) i nie większej niż 4,0m od terenów komunikacji drogowej;
- 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 1,8;
- 4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych 6m-40m, obiektów towarzyszących 3m-40m;
- 7) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 10m, usługowych do 15m, obiektów towarzyszących do 7m;
- 8) ilość kondygnacji naziemnych: od 1 do 3, obiekty towarzyszące - jednokondygnacyjne;
- 9) dla budynków mieszkalnych, usługowych i obiektów towarzyszących: dachy dwu- lub wielospadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale  $20^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , dla obiektów towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe;
- 10) w zabudowie mieszkaniowej miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce budowlanej, wliczając garaż, w zabudowie usługowej nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych albo poprzez dojścia lub dojazdy;
  2. dopuszcza się:
    - 1) zmianę gabarytów budynków istniejących ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 1 pkt 1-9;
    - 2) budowę kondygnacji podziemnych;

**§ 12. 1.** Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **MW** – teren zabudowy wielorodzinnej – ustala się:

- 1) formę zabudowy – zabudowa wielorodzinna;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu 4,0m od terenów komunikacji drogowej;
- 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0;
- 4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 65% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 15m-40m, obiektów towarzyszących 3m-20m;
- 7) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 14m, obiektów towarzyszących do 7m;
- 8) ilość kondygnacji naziemnych: od 1 do 4, obiekty towarzyszące - jednokondygnacyjne;
- 9) dla budynków mieszkalnych i obiektów towarzyszących: dachy dwu- lub wielospadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale  $20^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , dla obiektów towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe;
- 10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1,5 miejsc na jedno mieszkanie wliczając garaże;
- 11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych;
  2. dopuszcza się:
    - 1) zmianę gabarytów budynków istniejących ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 1 pkt 1-9;
    - 2) budowę kondygnacji podziemnych.



- § 13.1. Na terenach oznaczonym na rysunku symbolem U – teren zabudowy usługowej, U1 – usługi ogólnomiejskie, U2 – usługi ogólnomiejskie z dopuszczeniem usług obsługi komunikacji, ustala się:
- 1) formę zabudowy, jako budynki usługowe w zabudowie wolnostojącej lub zwartej;
  - 2) nieprzekraczalną linię zabudowy określone na rysunku planu, nie mniejszej niż 0,0m (na linii rozgraniczenia) i nie większej niż 6,0m od terenów komunikacji drogowej;
  - 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0;
  - 4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 70% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych 6m-50m, obiektów towarzyszących 3m-40m;
  - 7) maksymalną wysokość budynków usługowych:
    - a) na terenach oznaczonych symbolem U1 do 15,0m, obiektów towarzyszących do 7,0m,
    - b) na terenach oznaczonych symbolem U2 do 16,0 m, obiektów towarzyszących do 7,0m;
  - 8) ilość kondygnacji naziemnych budynków usługowych:
    - a) na terenach oznaczonych symbolem U1 do 2 kondygnacji, obiekty towarzyszące jednokondygnacyjne,
    - b) na terenach oznaczonych symbolem U2 do 3 kondygnacji, obiekty towarzyszące do 2 kondygnacji;
  - 9) dachy:
    - a) na terenach oznaczonych symbolem U1 dwuspadowe symetryczne, kryte z dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym (czerwień, brąz), o nachyleniu połaci 25° - 45°,
    - b) na terenach oznaczonych symbolem U2 płaskie, jednospadowe lub wielopłaciowe o nachyleniu połaci do 40°;
  - 10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej:
    - a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej 1 lokalu usługowego,
    - b) 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomicznych;
    - 11) obsługę komunikacyjną z przylegających drog publicznych albo poprzez dojścia lub dojazdy;
      2. dopuszcza się:
        - 1) zmianę gabarytów budynków istniejących ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 1 pkt 1-9;
        - 2) budowę kondygnacji podziemnych.
- § 14.1. Na terenach oznaczonym na rysunku symbolem U, P – tereny zabudowy usługowej – produkcyjnej, przeznaczenie uzupełniającej: w porożcach indywidualnie określanych, do jednorodnej funkcji usług ogólnomiejskich lub funkcji produkcyjnej – ustala się:
- 1) formę zabudowy, jako budynki usługowe, produkcyjne albo usługowo – produkcyjne w zabudowie wolnostojącej lub zwartej;
  - 2) nieprzekraczalną linię zabudowy określone na rysunku planu 6,0m od terenów komunikacji drogowej;
  - 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0;
  - 4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 70% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) szerokość elewacji frontowej budynków 6m-200m, obiektów towarzyszących 3m-100m;
  - 7) maksymalną wysokość budynków do 20m, obiektów towarzyszących do 15m;
  - 8) ilość kondygnacji naziemnych budynków: od 1 do 2, obiekty towarzyszące – jednokondygnacyjne;
  - 9) dachy płaskie, jednospadowe lub wielopłaciowe o nachyleniu połaci do 30°;



- 10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 2 miejsca postojowe na 100 m powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej albo 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w zabudowie produkcyjnej;
- 11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych albo poprzez dojścia lub dojazdy;

2. dopuszcza się:

- 1) odstępowanie od linii zabudowy określonych w ust. 1 pkt. 2 w przypadku: realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, technologicznej, w tym wag i ochrony, portierni, wiatrolapów, ganków na granicy działki bądź min. 1,5m od granicy działki;
- 2) budowę kondygnacji podziemnych.

**§ 15. 1.** Na terenach oznaczonym na rysunku symbolem **P** – tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – ustala się:

- 1) formę zabudowy, jako budynki produkcyjne, składowe, magazynowe w zabudowie wolnostojącej lub zwartej;
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy określona na rysunku planu od 6,0m od terenów komunikacji drogowej do 25,0m od zewnętrznej krawędzi jednej drogi oznaczonej symbolem KDGP;
- 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0;
- 4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 90% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków produkcyjnych 6m-800m, obiektów towarzyszących 3m-100m;
- 7) maksymalną wysokość budynków produkcyjnych, magazynowych do 40m, obiektów towarzyszących do 25m;
- 8) ilość kondygnacji naziemnych budynków produkcyjnych, magazynowych: od 1 do 6, obiekty towarzyszące od 1 do 2;
- 9) dachy płaskie, jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 30°;
- 10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w zabudowie produkcyjnej i magazynowej;
- 11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych albo poprzez dojścia lub dojazdy;

2. dopuszcza się:

- 1) odstępowanie od linii zabudowy określonych w ust. 1 pkt. 2 w przypadku: realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, technologicznej, w tym wag i ochrony, portierni, wiatrolapów, ganków na granicy działki bądź min. 1,5m od granicy działki z zastrzeżeniem zawartym w ust. 1 pkt 2;
- 2) budowę kondygnacji podziemnych.

**§ 16. 1.** Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, sadowniczych i ogrodniczych ustala się:

- 1) formę zabudowy – jako budowle rolnicze dla potrzeb przechowywania produktów rolnych i szklarni w zabudowie wolnostojącej lub zwartej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości, nie mniejszej niż 6,0m od linii rozgraniczenia terenów komunikacji drogowej,
- 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,8;
- 4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) szerokość elewacji frontowej budowli rolniczych 6m-150m;
- 7) maksymalną wysokość budowli rolniczych do 25m;
- 8) ilość kondygnacji naziemnych: od 1 do 2;
- 9) dachy dwu- lub wielospadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20°-45°, dopuszcza się dachy płaskie jednospadowe;

- 10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce budowlanej;
- 11) obsługa komunikacyjną z przylegających dróg publicznych albo poprzez dojścia lub dojazdy;
2. dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych.
- § 17. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZP** – tereny zieleni urządzonej:
- 1) ustala się:
- a) zagospodarowanie zielenią urządzoną niską,
- b) teren biologicznie czynny stanowiący 100% powierzchni działki;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków i obiektów małej architektury.
- § 18. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZL** – tereny leśne:
- 1) ustala się:
- a) uprawy leśne,
- b) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 10% powierzchni działki,
- c) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 90% powierzchni działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) infrastruktury technicznej oraz szlaków, ciągów spacerowych i rowerowych, których realizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej;
- b) zieleni urządzonej i miejsc do parkowania na gruntach nieleśnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków,
- 4) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
- a) wysokość zabudowy nie większa niż 8 m,
- b) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8.
- § 19. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **WS** – tereny wód powierzchniowych:
- 1) ustala się:
- a) utrzymanie i ochronę istniejących rowów melioracyjnych i sieci drenarskiej,
- b) zabezpieczenie dostępu w celach konserwacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
- a) przebudowę i skanalizowanie rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi
- b) lokalizację infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych,
- c) lokalizację ciągów i szlaków spacerowych i rowerowych;
- § 20. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **E** – tereny budowlane i urządzeń elektroenergetycznych:
1. ustala się:
- 1) utrzymanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych;
- 2) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej;
- 5) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 8 m;
- 6) obsługa komunikacyjną z przylegających dróg publicznych albo poprzez dojścia lub dojazdy;



2. dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej innej niż elektroenergetyczna;
3. zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 21. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **GPZ** – tereny budowli i urządzeń głównego punktu zasilania:

1. ustala się:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej;
- 4) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 15 m;
- 5) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych albo poprzez dojścia lub dojazdy;

2. dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej innej niż elektroenergetyczna;
3. zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 22. Na terenach komunikacji drogowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDGP** – tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego, **KDG** – tereny dróg publicznych klasy głównej, **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej, **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej i **KDW** – tereny dróg wewnętrznych:

1. ustala się szerokości istniejących pasów drogowych zgodnie z rysunkiem planu, szerokości planowanych pasów drogowych zgodnie z przepisami odrębnymi i wymiarowaniem oznaczonym na rysunku planu:

- 1) KDGP od 13,7m do 23,8m;
- 2) KDG od 22,7m do 28,6m;
- 3) KDZ 20,0m;
- 4) KDL 15,0m;
- 5) KDD od 4,2m do 20,0m;
- 6) KDW od 5,4m do 10,0m;

2. dopuszcza się:

- 1) budowę elementów technicznego wyposażenia drogi;
- 2) ścieżek rowerowych;
- 3) lokalizowanie infrastruktury technicznej i zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:

- 1) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych:
  - a) w ramach budowanych parkingów na terenach innych niż drogi publiczne w liczbie minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca powstaje powyżej 10 stanowisk postojowych,
  - b) na terenach dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych wskaźnika ilości miejsc postojowych dla terenów, dla których został określony.

2) zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się realizację:

- c) realizacji nasadzeń trwałych;
- b) obiektów i urządzeń wymagających fundamentowania,
- a) lokalizacji obiektów kubaturowych nie związanych z obsługą sieci,

1) zakazuje się:

§ 25. 1. Ustala się dla istniejących sieci elektroenergetycznych pasy ochrony funkcyjnej: dla linii SN-15kV o szerokości 14,0m, dla linii nn-0,4kV o szerokości 4,0m, w granicach których:

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

4. Na terenach objętym niniejszym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalen i podziałów nieruchomości.

3. Dopuszcza się wydziałanie działek o innych parametrach, niż w ust. 1 i 2, pod realizację: dojeżdż, dojazdów i obiektów infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic pomiedzy nieruchomościami.

2. Na terenach objętym niniejszym planem dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, produkcyjno - usługowej ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia działki 500 m<sup>2</sup>.

3) dla zabudowy szeregowej 200 m<sup>2</sup>.

2) dla zabudowy bliźniaczej 400 m<sup>2</sup>;

1) dla zabudowy wolnostojącej 800 m<sup>2</sup>;

§ 24. 1. Na terenach objętym niniejszym planem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości minimalna powierzchnia działki:

### **Rozdział 9** **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

3. Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych - z uwagi na brak takich terenów w obszarze objętym planem.

2. Na terenie objętym załącznikiem nr 1 obiekty o wysokości 100m nad poziom terenu lub większej muszą być zgłoszone Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego oraz oznakowane, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003r. w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeskód lotniczych (Dz. U. z 2003r. Nr 130, poz. 1193 z późn. zm.), z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 23 ust. 3 pkt 1 i 2.

3) w odległości do 5 km od granicy lotniska zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło zerwania ptaków, zgodnie z art. 87 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (Dz. Urz. z 2017 r. poz. 959 z późn. zm.).

2) ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenie, a w szczególności anteny, reklamy a w przypadku dróg lub linii kolejowych – również ich skrajnie, zgodnie z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. z 2003r. Nr 130, poz. 1192 z późn. zm.);

1) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestrującej lotniska Zielenia Góra / Babimost, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. z 2003r. Nr 130, poz. 1192 z późn. zm.);

§ 23. 1. Na terenie objętym planem

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonej 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**

### **Rozdział 8**



- a) budowy, przebudowy lub remontu istniejących obiektów,
- b) zmianę przebiegu linii oraz jej skablowanie,
- c) komunikacji i infrastruktury technicznej,
- d) miejsc parkingowych,
- e) zieleni niskiej.

2. W przypadku kolizji planowanych obiektów z sieciami, sieci należy przebudować.

3. Granice pasów ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu, obowiązują do czasu likwidacji infrastruktury wywołującej uciążliwość lub zmiany przepisów odrębnych.

§ 26. 1. Ustala się dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Nowe Tłoki – Sulechów o średnicy nominalnej DN 150 i ciśnieniu PN 6.3 MPa strefę kontrolowaną o szerokości 70,0 m oznaczoną na rysunku, w granicach której operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Lokalizacja obiektów wzdłuż strefy kontrolowanej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla w/w strefy kontrolowanej ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) obowiązuje swobodny dojazd do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodne przemieszczanie się wzdłuż gazociągu,
- 2) obowiązek uzgodnienia z operatorem sieci gazowej lokalizacji obiektów wzdłuż strefy kontrolowanej, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę,
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów w pasie 4,0m (po 2,0m od osi gazociągu), zagospodarowanie terenu zielenią niską,
- 5) zakazuje się prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i rozbudowę w/w gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi. Wyznaczone strefy kontrolowane przestają obowiązywać.

5. Granice pasów ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu, obowiązują do czasu likwidacji infrastruktury wywołującej uciążliwość lub zmiany przepisów odrębnych.

## **Rozdział 11**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 27. 1. Ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) utrzymanie powiązań komunikacyjnych istniejących dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KGPS, KDG, KDZ, KDL i KDD z układem znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem;
- 2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:
  - a) tereny publicznej drogi głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG,
  - b) tereny publicznej drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ,
  - c) tereny publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD,
  - d) tereny drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW,
  - e) dojścia i dojazdy nie wyznaczone na rysunku planu;
- 3) budowę miejsc parkingowych w strefie zamieszkania i w strefie ruchu, jeżeli takie strefy zostaną wyznaczone na terenie objętym planem oraz wzdłuż pasa jezdni w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG, KDZ, KDD i KDW- w ilości odpowiedniej do potrzeb, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) zakaz zjazdu na drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDGP.

2. Ustala się, przy modernizacji istniejących i projektowaniu nowych dróg, uwzględnienie, w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczenia:

- 1) utworzenie pasa zieleni towarzyszącej pomiędzy chodnikiem a jezdnią w postaci szpaleru drzew lub krzewów;
- 2) tworzenie lub rezerwowanie terenu wzdłuż dróg pod lokalizację ścieżek rowerowych.

3. Drogi publiczne KDG, KDD, KDD, KDD ustala się jako drogi pożarowe do terenów zabudowy i do terenów leśnych.

**§ 28. 1.** Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów:

1) infrastrukturę techniczną należy prowadzić w obszarze linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych KDG, KDD, KDD i KDDW zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na pozostałościach terenach nie wymienionych w pkt 1, w przypadku braku możliwości ich innego prowadzenia, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

3) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przystępu o charakterze czasowym.

2. Odnosnie dostaw wody dla odbiorców i do celów przeciwpożarowych:

1) ustala się dostawy wody z sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się rozbudowę, modernizację istniejących sieci na terenach zainwestowanych;

3) dopuszcza się, na terenach nie leżących w strefie ochrony sanitarnej 150m od cmentarza możliwość budowy indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Odnosnie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:

1) ustala się:

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

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

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

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych komunalnych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Odnosnie wód opadowych i roztopowych

1) ustala się:

a) obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem ich do odbiornika;

b) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi;

c) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią na terenie własnym inwestora;

d) odprowadzenie wód: na teren własny inwestora, do istniejących cieków wodnych, zbiorników retencyjnych lub do kanalizacji deszczowej – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

e) budowę zbiorników na wody opadowe,

f) budowę przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach mieszkalniowych.

5. Odnosnie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:



- a) zaopatrzenie odbiorców oraz oświetlenie dróg z kablowej sieci elektroenergetycznej, wyprowadzonej ze stacji transformatorowych,
- b) zasilanie projektowanych obiektów z istniejącej elektroenergetycznej infrastruktury technicznej oraz poprzez budowę stacji transformatorowych słupowych na terenach ogólnodostępnych albo kubaturowych na wydzielonych działkach, z zachowaniem dojazdu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się utrzymanie, remont i przebudowę istniejącej elektroenergetycznej infrastruktury technicznej oraz budowę nowej elektroenergetycznej infrastruktury technicznej WN, ŚN i nn. z zachowaniem dojazdu zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Odnośnie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawy gazu dla odbiorców z sieci gazowej, dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych.
7. Dopuszcza się budowę innych sieci w szczególności sieci szerokopasmowych i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami ustalonymi w ust.1.

## **Rozdział 12**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

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

## **Rozdział 13**

### **Stawki procentowe**

§ 30. Na podstawie art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

## **Rozdział 14**

### **Przepisy końcowe**

§ 31. W zakresie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr XIV/173/2007 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 18.12.2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły i części terenów w obrębie I miasta Sulechów (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 8, poz. 218 z dnia 24.01.2008 r.).

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

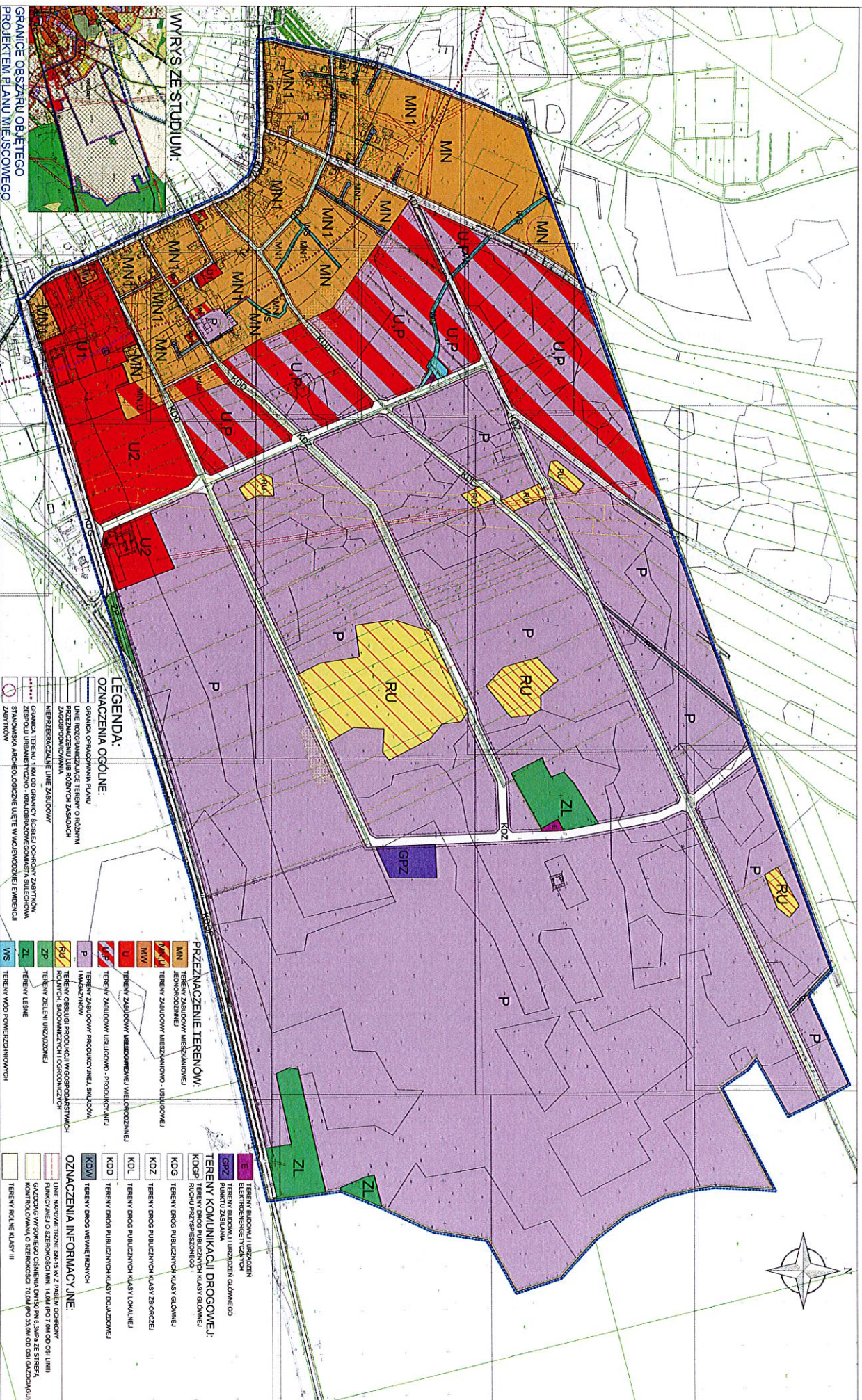


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SULECHÓW DLA CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM KRĘŻOŁY

ZAŁĄCZNIK NR 1

skala 1:1000

PODZIAŁKA LINIOWA



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO  
PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO

WYRYS ZE STUDIUM:



### LEGENDA:

- OZNACZENIA OGÓLNE:**
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - Nierozdzielalne linie zabudowy
  - Linie granic terenu 1:0000 granicy części ogólnych zabudów zespołu urbanistyczno-konstrukcyjnego miasta Sulechowa
  - Stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków

### PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MN1** Tereny zabudowy mieszkaniowej
- MN** Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- MN1** Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- MN1** Tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej
- MN1** Tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej i handlowej
- UP** Tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej
- RU** Tereny zielonej infrastruktury
- ZL** Tereny zielone
- WS** Tereny wodno-powodziennych

### TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ:

- GPZ** Tereny budowy i urządzeń drogowych
- KOP** Tereny odcisków publicznych kłostów głównych
- KOG** Tereny odcisków publicznych kłostów głównych
- KOZ** Tereny odcisków publicznych kłostów zbiorczych
- KOL** Tereny odcisków publicznych kłostów lokalnych
- KDW** Tereny odcisków publicznych kłostów drogowych

### OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- Linie granic terenu 1:0000 granicy części ogólnych zabudów zespołu urbanistyczno-konstrukcyjnego miasta Sulechowa
- Linie granic terenu 1:0000 granicy części ogólnych zabudów zespołu urbanistyczno-konstrukcyjnego miasta Sulechowa
- Linie granic terenu 1:0000 granicy części ogólnych zabudów zespołu urbanistyczno-konstrukcyjnego miasta Sulechowa
- Linie granic terenu 1:0000 granicy części ogólnych zabudów zespołu urbanistyczno-konstrukcyjnego miasta Sulechowa



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Sulechowie  
z dnia.....2020 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ**

**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły.**

Zgodnie z wymogiem art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, Rada Miejska w Sulechowie, w związku z brakiem uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły, odstępuje od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

- a) środków pomocowych
- b) kredytów i pożyczek
- c) udziału inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia
- d) obligacji komunalnych.
2. Finansowanie inwestycji wymienionych w p-ście 1 odbywać się będzie zgodnie z przepisami o finansach publicznych i zamówieniach publicznych, z możliwością wykorzystania:
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 odrębnych, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków finansowych.
- Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, poz. 471, poz. 782, poz. 1086) art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713), oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 869 ze zm.) Rada Miejska w Sulichowie rozstrzyga, co następuje:
- o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krzóły.

## ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
 Rady Miejskiej w Sulichowie  
 z dnia.....2020 r.



## Uzasadnienie

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

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała Nr 0007.565.2018 z dnia 18 września 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły.

Plan miejscowy jest podstawowym instrumentem realizacji polityki przestrzennej gminy i będzie podstawą do wydawania pozwoleń na budowę bez konieczności wcześniejszego uzyskania decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Umożliwi wykonanie tego zadania przy zachowaniu ładu przestrzennego oraz zachowaniu właściwych proporcji między terenami zainwestowanymi a naturalnymi, przy jak najmniejszej ingerencji w środowisko przyrodnicze.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy, które projekt planu uwzględni.

### Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt:

#### *1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*

Wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, uwzględniono poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy. W rozdziale 3 ustalono ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego takie jak stosowanie pokryć dachowych: z dachówki, blachy lub blachodachówki w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub czerni, przy dachach płaskich dopuszczono dachy zielone, sytuowanie obiektów towarzyszących bezpośrednio przy granicy nieruchomości z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych oraz w rozdziale 7 projektu uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w którym określono m.in. gabaryty obiektów, formę dachu czy maksymalną powierzchnię zabudowy na działce

#### *2) walory architektoniczne i krajobrazowe;*

Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono w rozdziale 7 projektu uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu; Zasady te określono w nawiązaniu do istniejącej zabudowy tak, by nowa zabudowa harmonijnie wkomponowała się istniejącą tkankę miejscowości;

#### *3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;*

a) Wymagania dotyczące ochrony środowiska ustalono w rozdziale 4 projektu uchwały zakazując stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

b) Wymagania dotyczące gospodarowania wodami w rozdziale 4 projektu uchwały zakazując odprowadzania ścieków bytowych do wód i gruntu;

c) Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych – uzyskano wyrażenie zgody na wyłączenie niektórych gruntów rolnych klasy III z produkcji;

#### *4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*

a) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono w rozdziale 5 projektu uchwały;

b) Nie ustalono wymagań ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak elementów podlegających ochronie;

#### *5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;*

a) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono w rozdziale 4 kwalifikując tereny mieszkaniowe MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych; MN,U, MW, U, – kwalifikuje się



Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ wazy interes publiczny i interesy prywatne, w tym zglaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także

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

odpowiednią ilość oraz jakość.

Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zawarto w rozdziale 11 ustalając dostawy wody z sieci wodociągowej, która zapewni jej

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

Wymagania dotyczące zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono poprzez zamieszczenie komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń UG, na stronie BIP-u, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Wymagania dotyczące zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostały zachowane poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem

zawodztwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zawarto w rozdziale 11 ustalając jej prowadzenie w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem jej lokalizacji na pozostających terenach w przypadku braku możliwości ich innego prowadzenia, definicja infrastruktury technicznej zawiera m.in. urządzenia i związane z nimi obiekty telekomunikacyjne, w których zawierają się sieci szerokopasmowe;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Do przestrzeni publicznych w planie zaliczono tereny ciągów komunikacji: drogowej oznaczonych na rysunku symbolami: KDGR, KDG, KDZ, KDL, KDD; ustalono zapewnienie ogólnodostępności.

9) potrzeby interesu publicznego;

Projekt planu miejscowego został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochronny granic oraz bezpieczeństwa państwa.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Projekt planu sporządzony jest na terenach należących: do osób fizycznych oraz skarbu państwa, wnioski złożone do projektu planu również w czasie konsultacji społecznych zostały uwzględnione w projekcie planu;

7) prawo własności;

Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni wyznaczono: w rozdziale 2 ustalając przeznaczenie terenów; w rozdziale 7 ustalając wskaźniki zabudowy jak i gabaryty obiektów;

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

b) Potrzeby osób niepełnosprawnych ustalono w rozdziale 6 likwidację barier architektonicznych i technicznych oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych, w rozdziale 11 w zakresie systemu parkowania nakazując wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

średowisko w rozumieniu przepisów odrębnych

usługowo – produkcyjnych U, P zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na

habitus określonym w przepisach odrębnych; na terenach mieszkalniowych: MN, MN, U, MW, usługowych U i

jak: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego – z dopuszczalnym poziomem



*analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

Tut. organ ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu dokonał oceny własności terenu. Na etapie składania wniosków nie wpłynęły żadne wnioski lub uwagi sugerujące przeznaczenie terenu, które musi pozostać niesprzeczne z ustaleniami studium. Analiza ekonomiczna zawarta jest w sporządzonej prognozie skutków ekonomicznych. Analiza środowiskowa zawarta została w sporządzonej prognozie skutków wpływu planu na środowisko. Analizy społeczne i wynikające z nich przeznaczenie terenu odpowiada celowi dla którego sporządzono miejscowy plan.

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 następuje poprzez:*

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

Nie dotyczy;

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

Nowa zabudowa mieszkaniowa lokalizowana jest wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych w zwartym obszarze zabudowy;

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

Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zawarto w rozdziale 11 ustalając utrzymanie powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem dróg publicznych znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem w których sukcesywnie realizowane są ciągi komunikacji pieszej i rowerowej szczególnie na terenach ciągów pieszo – jezdnych;

*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 (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*

Tereny objęte planem znajdują się w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej;

*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.*

Nie dotyczy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz 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 0007.189.2016 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 16 lutego 2016 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów z późniejszymi zmianami oraz miejscowych planów zagospodarowania przyjęto uchwałą Nr 0007.70.2019 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 marca 2019 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 zawiera prognoza skutków finansowych.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 Sulichów, uchwalonego uchwałą Nr 0007.189.2016 Rady Miejskiej w Sulichowie z dnia 16 lutego 2016 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulichów z późniejszymi zmianami.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Gminy przedmiotowej uchwały.