

**UCHWAŁA Nr XXXIV / 306 / 2005  
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE  
z dnia 15. listopada 2005 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Brzezie k. Pomorska, części obrębu Pomorsko i części obrębu Kije.**

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

## **Rozdział I Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Sulechowie Nr XX/172/2004 z dnia 7 września 2004 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Brzezie k. Pomorska, części obrębu Pomorsko i części obrębu Kije oraz zgodnie ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów uchwalonym uchwałą nr XXV /218 /2005 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 25 stycznia 2005 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Brzezie k. Pomorska, części obrębu Pomorsko i części obrębu Kije.

**2.** Plan obejmuje obszar położony w granicach zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały.

**3.** Integralnymi częściami niniejszej uchwały są 4 załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1: 2 000 będący załącznikiem graficznym nr 1,
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w skali 1:10 000 będący załącznikiem graficznym nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będące załącznikiem nr 3,
- 4) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu, będące załącznikiem nr 4.

**§ 2.** Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługową, tereny sportu i rekreacji, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, pod użytkowanie rolnicze, zieleń, lasy i wody pod komunikację i infrastrukturę techniczną.

**§ 3.1** Ustalenia planu w obszarze o którym mowa w § 1 ust. 2 zostają wyrażone w treści niniejszej uchwały obejmującej :

- 1) 1) Rozdział I przepisy ogólne.
- 2) 2) Rozdział II przepisy obowiązujące w całym obszarze określające :
  - a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 2 c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
  - f) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
  - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 3 i) stawkę procentową, na podstawie której, ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4
  - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  - 3) 3) Rozdział III Przepisy dotyczące wydzielonych stref i elementów funkcjonalno – przestrzennych określające szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
  - 4) 4) Rozdział IV warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów określające :
    - a) przeznaczenie terenów ,
    - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
  - 5) 5) Rozdział V Przepisy przejściowe i końcowe.
- 2.** W rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ( linie obowiązujące ),
  - 2) oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, składające się z symbolu literowego przeznaczenia terenu i numeru wyróżniającego go spośród innych terenów,
  - 1) oznaczenia graficzne stref i elementów funkcjonalno – przestrzennych,

- 6 2) oznaczenia graficzne linii regulacyjnych zabudowy - nakazanych i nieprzekraczalnych,  
7 pozostałe nie wymienione wyżej oznaczenia mają charakter informacyjny.

**§ 4.** Ilekcioć w dalszych przepisach jest mowa o :

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Sulechowie o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu wymienione w § 1, 2 i 3;
- 3) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w §1 ust. 3 pkt 1 i 2 niniejszej uchwały;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i liczbowym;
- 6) **liniach rozgraniczenia obowiązujących** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnym sposobie zagospodarowania;
- 7) **liniach rozgraniczenia postulowanych** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o tym samym przeznaczeniu bądź o tym samym sposobie użytkowania;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe;
- 10) **dostępności do drogi publicznej** –należy przez to rozumieć dostępność zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami a także dostępność przez układ dróg wewnętrznych dojazdowych posiadających zjazdy lub zjazd do drogi publicznej;
- 11) **drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do kategorii dróg publicznych, stanowiące drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdy do działek, drogi dojazdowe do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą, drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, należące do właścicieli gruntów;
- 12) **terenie zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleni wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowaną powierzchnię;
- 13) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych;
- 14) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię poziomego rzutu jednej kondygnacji naziemnej o największej obszarowo powierzchni liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych (jeśli jakaś z kondygnacji ma większą powierzchnię od kondygnacji przyziemia to traktuje się ją jako kondygnację naziemną o największej obszarowo powierzchni), przy czym powierzchnię zabudowy działki obliczamy jako sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych wraz z budynkami gospodarczymi i garażami występujących w obrębie działki;
- 15) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu działki, pokrytą roślinnością ( naturalną lub urządzoną ) stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną;
- 16) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania wsi, (usługi oświaty, urzędy, usługi komunalne, kościoły, itp.), w szczególności usługi stanowiące działalność administracji publicznej;
- 17) **przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć ogólnodostępne obszary o dominującej funkcji komunikacji pieszej, takie jak ulice, parki, zieleńce, aleje parkowe wraz z ich otoczeniem w granicach widoczności, trasy ścieżek rowerowych, tereny dróg publicznych, tereny usług publicznych, tereny zieleni urządzonej, tereny parkingów ogólnodostępnych;
- 18) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi realizowane ze środków niepublicznych a w szczególności usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, rzemiosła produkcyjnego;
- 19) **usługach nieuciążliwych** – należy rozumieć taki rodzaj usług, który nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia w rozumieniu zapisów prawa ochrony środowiska– ich ewentualna uciążliwość zamyka się w granicach działki;
- 20) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć uciążliwość powodowaną przez przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu prawa ochrony środowiska;
- 21) **zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć określony niniejszym planem sposób użytkowania i sposób zagospodarowania do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
- 22) **stawce procentowej** - należy przez to rozumieć wzrost wartości nieruchomości spowodowany ustaleniami planu, upoważniający do pobrania od właściciela jednorazowej opłaty w przypadku jej zbycia, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 23) **nieprzekraczalnej linii zabudowy**- należy przez to rozumieć granicę wzdłuż terenów komunikacji publicznej wydzielonych pasów infrastruktury technicznej, poza którą nie może

być wysunięte lico budynku. Dopuszcza się jej nieznaczne naruszenie dla zadaszeń wejściowych, rzutu dachu wykuszy, balkonów, i elementów wystroju architektonicznego;

- 24) **strefie technicznej (strefie uciążliwości, strefie ochronnej, strefie kontrolowanej)** - należy przez to rozumieć strefy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obejmujące:
- a) strefę negatywnego oddziaływania na ludzi zamieszkujących na stałe, lub zagrożenia wybuchem, o których szerokości i sposobie zagospodarowania mówią przepisy szczególne;
  - b) pas terenu wzdłuż sieci po obu jej stronach pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii na jej usunięcie. Szerokość tej strefy ustala się na podstawie rodzaju sieci, średnicy i głębokości posadowienia.

**§ 5.** Określone w § 3 ust. 1 pkt 4 warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów wg rodzaju użytkowania obejmują :

- 1) podstawowy rodzaj przeznaczenie (przeznaczenie podstawowe w rozumieniu § 4 pkt 8 );
- 2) dopuszczalny rodzaj przeznaczenia (przeznaczenie dopuszczalne w rozumieniu § 4 pkt 9 );
- 3) obszar o ustalonym w planie przeznaczeniu terenu jest określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obowiązującymi oznaczonymi linią ciągłą;
- 4) przebieg linii rozgraniczających obowiązujących może być zmieniony tylko w trybie zmiany planu miejscowego;
- 5) przebieg linii rozgraniczających orientacyjnych może być uściślony na etapie realizacji inwestycji w ramach projektu zagospodarowania działki ( możliwość łączenia działek );
- 6) grunt położony w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi można przeznaczyć wyłącznie na cele mieszczące się w użytkowaniu podstawowym, względnie przy dochowaniu warunków przewidzianych uchwałą i przepisami szczególnymi, na cele użytkowania dopuszczalnego w ustalonych proporcjach;
- 7) na rysunku planu tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem;
- 8) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy są liniami ustalającymi granicę lokalizacji obiektów kubaturowych w danym terenie.

## Rozdział II

### Przepisy obowiązujące dla całego obszaru planu

**§ 6. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.**

- 1) Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub łącznie na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale IV oraz zasadami określonymi w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może zaistnieć samodzielnie oraz stanowić więcej niż 40 % zagospodarowania.
- 1) Każdorazowo w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczenia obok zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym mogą występować: drogi wewnętrzne, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń izolacyjna - o ile nie są wykluczone przedmiotowo lub inaczej regulowane w ustaleniach określonych w rozdziale IV oraz w zasadach określonych w pozostałych przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

**§ 7. 1 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

Ustalenia niniejszego paragrafu odnoszą się do wszelkich działań budowlanych tj. realizacji nowych obiektów, modernizacji, rozbudów, nadbudów, remontów istniejącej zabudowy, budowy ogrodzeń, instalacji elementów reklamowych i obiektów małej architektury. Realizacje zabudowy i przekształcania zagospodarowania przestrzennego terenów muszą uwzględniać wymogi ochrony i kształtowania przestrzennego polegające na :

- 1) zachowaniu, utrwaleniu, uczynieniu i porządkowaniu zastanej historycznej struktury funkcjonalno – przestrzennej;
- 2) utrzymaniu podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej;
- 3) ograniczeniu gabarytów i wysokości projektowanych budynków do 2 kondygnacji, biorąc przede wszystkim pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę;
- 4) ujednoliceniu charakteru i wysokości zabudowy co najmniej w ramach zamkniętych wnętr urbanistycznych np. ulicy.

**2. Rozwiązania architektoniczne budynków nowowznoszonych i istniejących przekształcanych winny uwzględniać następujące elementy:**

- 1) kompozycję fasady:  
fasady budynków nowowznoszonych i przekształcanych muszą stanowić jedność wizualną pod względem kształtu, koloru, kompozycji i detalu elewacji;

- 2) rodzaj stosowanych materiałów budowlanych:
    - a) tradycyjne materiały wykończeniowe, w szczególności: dachówka, cegła, kamień, drewno, nawiązujące do sąsiedniej zabudowy;
    - b) dopuszcza się stosowanie substytutów imitujących w/w tradycyjne materiały wykończeniowe;
    - c) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych typu blacha trapezowa, falista, siding;
  - 3) kolorystyka elewacji, w tym tynków i pokrycia dachowego:
    - a) stosowanie dla tynków bieli oraz barw o niskich stopniach nasycenia;
    - 8 b) stosowanie dla pokryć dachowych barw o wysokich stopniach nasycenia – czerwonej,
    - 9 szarej, brązowej;
    - c) dopuszcza się dla małych płaszczyzn stosowanie barw nasyconych;
  - 4) dopuszcza się dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków stosowanie innej kolorystyki elewacji niż określona w punkcie 3 niniejszego ustępu, jeżeli wynika to z historycznych uwarunkowań, z zastrzeżeniem, iż każdorazowo muszą uzyskać pozytywną opinię Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
  - 5) ogrodzenia działek widoczne od strony ulicy lub innych przestrzeni publicznych należy wykonywać
    - a) dostosowując rozwiązania materiałowe i kolorystyczne do cech architektury budynków,
    - b) nie zaleca się stosowania prefabrykatów betonowych pełnych.
- 3. Forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki wraz z innymi elementami zagospodarowania** - jak ogrodzenia, zieleń lub obiekty małej architektury, należy kształtować w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i wartościowych elementów występującej w okolicy architektury, dlatego też ustala się:
- 1) lokalizowanie zabudowy z zachowaniem określonych przez ustalenia planu w rozdziale IV parametrów i wskaźników oraz wyznaczonych na rysunku planu linii regulacyjnych zabudowy, przy czym:
    - a) na działkach dla których nie określono linii zabudowy budynki należy sytuować w sposób zapewniający optymalne nasłonecznienie terenu działek i minimalizację zacinienia sąsiednich nieruchomości, oraz na zasadach ogólnych określonych w prawie budowlanym warunkach technicznych;
    - b) pas terenu pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą wykorzystać wyłącznie pod realizację:
      - utwardzonego wjazdu na teren działki, dojścia do budynku, zadaszonego i osłoniętego miejsca pod pojemniki na śmieci;
      - miejsc do parkowania;
      - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
      - zieleń dekoracyjną i użytkową;
  - 2) budynki warsztatów wytwórczych i rzemieślniczych oraz budynki gospodarcze powinny być sytuowane w głębi działki - za budynkami mieszkalnymi i usługowymi.
- 4. Zasady dotyczące umieszczania znaków informacji wizualnej (informacji wizualnej w celach reklamowych) :**
- 1) znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem miejsca;
  - 2) znaki informacji wizualnej w celach reklamowych winny być umieszczane w strefie frontowej budynków, na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi i dostosowane swymi wymiarami do gabarytów budynków.

## **§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

**1.** Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.

**2.** Zakazuje się wprowadzania funkcji uciążliwych dla otoczenia i pogarszających jakość środowiska, w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych i przestrzeni publicznych - w szczególności funkcji związanych ze składowaniem, gromadzeniem lub przetwarzaniem odpadów, złomu, zużytych pojazdów, maszyn i urządzeń, opakowań, paliw lub innych materiałów a także polegającej na hodowli lub uboju zwierząt w ramach działalności gospodarczej.

**3.** Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska: zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, których uciążliwość przekracza granice posiadanej nieruchomości oraz przekracza normy określone jako znacząco oddziałujące na zdrowie ludzi i środowisko.

**4.** W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem: nakazuje się stosowanie paliw ekologicznych (o niskiej zawartości związków siarki).

**5.** W zakresie ochrony przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym:

zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku, w szczególności w stosunku do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

**6.** W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami należy :

- 1) sposób gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych organizować zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
- 2) masy ziemne stanowiące grunt rodzimy, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięcia wykorzystać dla potrzeb niwelacji terenu;
- 3) przy realizacji robót ziemnych w trakcie budowy należy wyegzekwować zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, ją odpowiednio zdeponować oraz ponownie wykorzystać.
7. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:
  - 1) nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie, w szczególności:
    - a) skupisk zadrzewień i zakrzewień;
    - b) istniejących szpalerów drzew o walorach kompozycyjnych;
    - c) pozostawienie w stanie naturalnym obszarów rynny rzeki Jabłonna;
  - 2) zakazuje się :
    - a) niszczenia istniejącej szaty roślinnej i zbiorowisk szuwarowych;
    - b) odwadniania terenu;
  - 3) nakazuje się kształtowanie nowej zieleni w sposób nie kolidujący z zabudową - wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarć widokowych;
  - 4) w ramach terenów zieleni dopuszcza się realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, w tym wydzielonych.

**§ 9.1.** Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

- 1) w stosunku do ukształtowanej zabudowy ustala się :
  - a) zapobieganie powstawaniu ubytków w ciągach tej zabudowy i tworzenie warunków do jej odbudowy,
  - b) utrzymanie i eksponowanie jej walorów – proporcji, form elewacji i dachów, wielkości i układu otworów, rodzaju stolarki i jej zdobnictwa i materiału budowlanego,
  - c) kształtowanie walorów nowej zabudowy mieszkalnej poprzez nawiązywanie do tradycji i wartości regionalnej przy określaniu formy architektonicznej i używaniu materiałów budowlanych,
- 2) wyznacza się strefę :  
ochrony stanowisk archeologicznych „W”.
2. Zobowiązuje się każdego kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem :
  - a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
  - b) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
  - c) niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków a jeśli to nie jest możliwe Burmistrza Sulechowa.

#### **§ 10. 1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

W celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznych - nie tylko wyznaczonych w planie ale również tych które towarzyszą przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu w obszarze przestrzeni publicznej :

- 1) zaleca się wzbogacenie kompozycji przestrzennej elementami małej architektury, zieleni, akcentami plastycznymi;
- 2) elementy użytkowe, w szczególności lampy oświetleniowe, słupy ogłoszeniowe, ławki, elementy dekoracyjne i użytkowe dla aranżacji sezonowych, kosze na śmieci; elementy zagospodarowania terenu np. chodniki, wydzielone ciągi piesze i pieszojezdne muszą mieć ujednolicony charakter, nawiązujący do tradycji miejsca. (co najmniej w ramach zamkniętych wnętrz urbanistycznych),
- 3) zaleca się obsadzenie ulic drzewami o pokroju kulistym i wysokości 4.0 m ÷ 6.0 m.;
- 4) zaleca się stosowanie elementów małej architektury (rzeźb, krzyży, kapliczek) na zamknięciach perspektyw ulicznych.
2. Dla przestrzeni publicznych ustala się obowiązek zapewnienia dostępności dla osób niepełnosprawnych poprzez :  
likwidację istniejących barier technicznych i architektonicznych poprzez :
  - a) umożliwienie na wszystkich ciągach pieszych i pieszo – jezdnych poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym;
  - b) niwelowanie różnic poziomów pochylniami.
3. Dopuszcza się organizację publicznych imprez masowych w terenach oznaczonych w planie symbolem „US”, po spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

#### **§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

1. Ustalenia planu odnoszące się do przeznaczenia poszczególnych terenów obowiązują niezależnie od istniejących i planowanych podziałów na działki gruntowe.
2. Na rysunku planu oznaczono zalecane linie podziału na działki budowlane, odnoszące się wyłącznie do tych miejsc które wymagają nowego lub innego od istniejącego podziału.

3. Dla terenów, w których istniejące podziały własnościowe nie pozwalają na realizację zamierzenia inwestycyjnego, zgodnie z określonymi w rozdziale IV parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, należy zakazać zabudowy lub możliwość jej przeprowadzenia uzależnić od scalenia i wtórnego podziału.

4. Każdorazowo wydzielanie nowej działki na cele budownictwa mieszkaniowego musi spełniać następujące warunki:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 800.0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki (dla budynków wolnostojących) – 18.0 m;
- 3) minimalna szerokość wydzielonego dojazdu w zależności od liczby wydzielanych działek:
  - a) do 2 działek – 5.0 m.;
  - b) powyżej 2 działek – 6.0 m.;
- 4) warunek obsługi wydzielonej działki budowlanej uznaje się za spełniony, jeśli styka się ona co najmniej z niepubliczną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 5.0 m., posiadającą zjazd do drogi publicznej.

#### **§ 12.1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

- 1) układ komunikacyjny określa się zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz parametrami i klasyfikacją dróg ustalonymi w rozdziale 4;
  - 2) każdorazowo w sytuacji przebudowy, rozbudowy, budowy elementów układu komunikacji (dróg, parkingów, ścieżek rowerowych, ciągów pieszojezdných), należy uwzględnić odpowiednio:
    - a) projektowane oraz istniejące sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem możliwości ich przełożenia na koszt administratora drogi i na warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci;
    - b) istniejący, poprzeczny układ dróg publicznych i utrzymanie powiązań w formie skrzyżowań jednopoziomowych;
    - c) utrzymanie lub budowę chodników dwustronnych;
  - 3) budowę nowych odcinków dróg uprzedzić rozpoznaniem geologiczno-inżynierskim terenu.
2. Układ komunikacyjny terenów będących przedmiotem opracowania z układem zewnętrznym łączą dwie drogi powiatowe pełniące jednocześnie role głównych ulic w układzie wewnętrznym wsi:
- 1) droga powiatowa nr 1205F Pomorsko - Brzezie - Pałck; klasy L ( lokalna ) oznaczona w planie symbolem 1KDL;
  - 2) droga powiatowa nr 1174F Mozów – Szabliska – Brzezie -Bródki klasy L ( lokalna ) oznaczona w planie 2KDL;
3. Uzupełnienie układu stanowią :
- 1) drogi wewnętrzne dojazdowe :
- e a) droga wewnętrzna klasy Z ( zbiorcza ) oznaczona w planie symbolem 3KDW obsługująca tereny w północno-zachodniej części wsi;
- a) droga wewnętrzna klasy D ( dojazdowa ) oznaczona w planie symbolem 4KDW obsługująca zabudowę zlokalizowaną w zachodniej części wsi;
  - b) droga wewnętrzna klasy D (dojazdowa) łącząca drogi powiatowe oznaczona w planie symbolem 5KDW obsługująca zabudowę w środkowej i wschodniej części wsi;
  - d) droga wewnętrzna klasy D ( dojazdowa ) łącząca drogę powiatową nr 1205F z parkingiem ogólnie dostępnym i terenami sportowo – rekreacyjnymi położonymi nad brzegiem zbiornika wodnego, oznaczona w planie symbolem 6KDW;
  - e) droga wewnętrzna klasy D ( dojazdowa ) łącząca drogę powiatową nr 1174F z terenami sportowo – rekreacyjnymi położonymi nad brzegiem zbiornika wodnego, oznaczona w planie symbolem 7KDW i obsługująca część terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych ogrodniczych i hodowlanych;
  - f) droga wewnętrzna klasy D ( dojazdowa) obsługująca zabudowę w północno – wschodniej części wsi oznaczona w planie symbolem 8KDW;
- 2) ciągi pieszo – jezdne :
- a) ciąg pieszo - jezdny oznaczony w planie symbolem 8KDWX łączący drogę powiatową nr 1174F z drogą wewnętrzną dojazdową 3KDW;
  - b) ciąg pieszo - jezdny oznaczony w planie symbolem 11KDWX stanowiący dojazd do terenów sportowo – rekreacyjnych i rolnych;
- 3) ciągi piesze :
- a) ciąg pieszy oznaczony planie 10KX obchodzący zbiornik wodny dookoła stanowiący również częściowo ścieżkę konną i ścieżką dydaktyczną;
  - b) ciąg pieszy oznaczony w planie symbolem 11KX łączący drogę powiatową nr 1205F z ciągiem pieszym biegnącym wokół zbiornika wodnego.

#### **§ 13. 1 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustalenia obejmują:
  - a) dostawę wody na teren miejscowości z istniejącego ujęcia wody składającego się z 1 studni o wydajności 30.0 m<sup>3</sup>/h zlokalizowanego na terenie wsi Brzezie k. Pomorska;

- b) dostawa wody istniejącą magistralą wodociągową;
  - c) utrzymanie przebiegu głównej sieci wiejskiej w liniach rozgraniczających istniejących dróg;
  - d) przy projektowaniu nowych przebiegów należy dążyć do utworzenia pierścieniowego układu sieci wodociągowej;
  - e) ilość dostarczanej wody dla poszczególnych typów zabudowy określają odrębne przepisy prawne;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków ustalenia obejmują:
- a) rozdzielczy, grawitacyjno – tłoczny system kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków bytowych z terenu wsi do oczyszczalni ścieków w Sulechowie oraz grawitacyjny system odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rzeki Jabłonna, po ich podczyszczeniu do wymogów określonych w pozwoleniu wodnoprawnym. Dopuszcza się rozwiązania alternatywne;
  - b) projektuje się przebieg kanalizacji sanitarnej i deszczowej w liniach rozgraniczających istniejących dróg;
  - c) dopuszcza się, gromadzenie podczyszczonych wód opadowych w odizolowanych od powierzchni ziemi zbiornikach wód opadowych z ich gospodarczym wykorzystaniem;
  - d) do czasu realizacji kanalizacji dopuszcza się gromadzenie ścieków w przydomowych szczelnych zbiornikach oraz ich okresowe wywożenie do oczyszczalni ścieków w Sulechowie;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustalenia obejmują:
- f a) dostawa gazu średniego ciśnienia na tereny wsi z realizowanego gazociągu średniego ciśnienia w południowej części gminy;
- b) projektuje się rozprawdzenie gazu na terenie wsi siecią gazową średniego ciśnienia;
  - c) utrzymanie przebiegu gazociągów średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających istniejących dróg;
  - d) dla sieci należy stosować strefy kontrolowane zgodne z odrębnymi przepisami prawnymi;
  - e) do czasu realizacji gazociągu przewiduje się stosowanie gazu bezprzewodowego /propan-butan/;
- 4) w zakresie energetyki ustalenia obejmują :
- a) istniejącą napowietrzną linię energetyczną 15 kV pozostawić do dalszej eksploatacji;
  - b) nowych odbiorców energii elektrycznej zasilać z istniejącej stacji transformatorowej słupowej w zachodniej części wsi i projektowanej stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenach sportowo – rekreacyjnych położonych w pobliżu zbiornika wodnego, liniami napowietrznymi AL 70 mm<sup>2</sup>, AL 50 mm<sup>2</sup> budowanymi na słupach typ ZN, lub kablowymi typu YAKY, YKY. Szczegóły określają warunki techniczne wydane przez Zakład Energetyczny pod konkretne inwestycje;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustalenia obejmują:
- a) utrzymanie istniejących źródeł lokalnych i indywidualnych ciepła posiadających ko-tłownie ekologiczne;
  - b) konieczność dostosowania źródeł ciepła spalających paliwa stałe do wymogów aktualnych norm ochrony środowiska;
- 6) w zakresie gospodarki odpadami należy :
- a) usuwać nieczystości poprzez gromadzenie odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji na terenie działek i wywóz ich na wysypisko.;
  - b) odzyskać możliwie liczne składniki z nagromadzonych i wywożonych odpadów ( recykling ).
2. Dopuszcza się zmiany przebiegu i parametrów istniejących sieci infrastruktury technicznej i każdorazowo dopuszcza się możliwość ich przełożenia na koszt władających terenem i na warunkach ustalonych z gestorem danej sieci – o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich.
3. Trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, z uwzględnieniem przy realizacji możliwości umieszczenia w przekroju poprzecznym ulic wszystkich sieci projektowanych docelowo, z zachowaniem zasad ich rozmieszczenia ( w tym wzajemnych odległości) określonych w obowiązujących przepisach szczególnych. Ponadto w projektach tych należy uwzględnić możliwość wprowadzenia podziemnych sieci teletechnicznych.
4. Dopuszcza się lokalizację nowych, nie uwidoczniionych w rysunku planu przewodów urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą zagospodarowania terenu we wszystkich obszarach, również poza wyznaczonymi pasami drogowymi przy spełnieniu następujących warunków:
- a) uzyskania zgody właściciela nieruchomości;
  - b) powiązanie z elementami ekofizjograficznymi, w szczególności projektowanie sieci z uwzględnieniem: ukształtowania terenu, walorów krajobrazowych, obszarów leśnych i skupisk zadrzewień, przebiegu cieków wodnych;
  - c) powiązanie ze strukturą władania, w szczególności projektowanie wzdłuż granic nieruchomości oraz w sposób umożliwiający realizację przeznaczenia terenu.

#### **§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

1. Obiekty, ogrodzenia i elementy zagospodarowania istniejące w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulice publiczne pozostawia się do czasu modernizacji (budowy) ulicy jako tymczasowe zagospodarowanie - bez prawa powiększania kubatury, z możliwością dokonywania remontów.

2. W odniesieniu do funkcji istniejących, powodujących przekraczanie warunków, zasad i przepisów określonych w niniejszej uchwale, uznaje się je jako tymczasowe zagospodarowanie.

#### **§ 15. Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty.**

Ustala się 20% stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości objętej planem.

### **Rozdział III**

## **Przepisy dotyczące wydzielonych stref funkcjonalno – przestrzennych określające szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

#### **§ 16. Strefa Ochrony Konserwatorskiej „W” – archeologicznej.**

Strefa obejmuje tereny przewidziane do potencjonalnego rozpoznania archeologicznego, gdzie wszystkie prace rewalityzacyjne i adaptacyjne poprzedzić rozpoznaniem archeologicznym. W strefie „W” ochrony stanowisk archeologicznych, obejmującej w granicach określonych na rysunku planu dwa stanowiska archeologiczne należy :

- 1) przeprowadzić badania archeologiczne;
- 2) wszelkie działania inwestycyjno – remontowe i prace ziemne przeprowadzać pod nadzorem właściwych służb archeologicznych i konserwatorskich;
- 3) w razie konieczności zakazać inwestycji w tej strefie;
- 4) prowadzenie badań archeologicznych, jak również działań inwestycyjno – remontowych i prac ziemnych wymaga uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

#### **§ 17. Ciągi alei.**

1. Nakazuje się ochronę wskazanych na rysunku planu ciągów alei do zachowania, celem której jest utrzymanie, rozwijanie i pielęgnacja obecnego kształtu, w szczególności ochrona szpalerów drzew.

2. Dopuszcza się możliwość powiększania i tworzenia nowych odcinków alei na zasadzie kontynuacji oraz potrzeby tworzenia lokalnych powiązań pieszych, przy czym zaleca się wykorzystanie w tym celu wskazanych na rysunku planu orientacyjnych przebiegów ciągów alei do uzupełnień;

- 1) przy trasowaniu i projektowaniu nowych ciągów alei należy:
  - a) tworzyć pasy zieleni towarzyszącej pomiędzy chodnikiem a jezdnią w postaci szpaleru drzew, żywopłotu lub pasa trawnika w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczających drogi;
  - b) dla terenów otwartych realizować ciągi alei w postaci szpaleru drzew;
  - c) każdorazowo tworzyć lub rezerwować tereny wzdłuż alei na lokalizację ścieżek rowerowych;
- 2) dopuszcza się w pasie zieleni towarzyszącej możliwość :
  - a) lokalizowania ukrytych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - b) lokalizowania w pasie zieleni towarzyszącej miejsc postojowych.

#### **§ 18. Obszar złoża kredy pojeziernej w ramach którego należy :**

- 1) uporządkować linię brzegową zbiornika poprzez wyrównanie terenu i odpowiednie wyprofilowanie skarp;
- 2) uporządkować dno zbiornika wodnego;
- 3) obsadzić roślinnością skarpy terenowe celem zabezpieczenia ich przed usuwiskami;
- 4) tereny wykluczone z zabudowy przeznaczyć na zielen lub rekreację.

#### **§ 19. Obszar cenny przyrodniczo ( ornitofauna )**

dla terenu objętego na rysunku planu strefą ochrony wartości przyrodniczo – florystycznych ( wraz z zadrzewieniami , stanowiących ostoje dla zwierzęcy ) ustala się:

- 1) zakazuje się jakichkolwiek zmian w obecnym ukształtowaniu terenu w szczególności dotyczących:
  - a) lokalizowania jakiegokolwiek trwale połączonego z gruntem zainwestowania, za wyjątkiem mostów i innych budowli hydrotechnicznych;
  - b) wycinki drzew i krzewów bez ważnych powodów takich jak bezpieczeństwo użytkowania dróg, placów, obiektów kubaturowych oraz urządzeń i sieci infrastruktury, nie dotyczy to cięć zdrowotnych, rutynowych zabiegów ogrodniczych, w tym przekształceń monokultur gatunkowych;



- c) wprowadzania nowej zabudowy na skarpach podlegających erozji i zadbanie o właściwe prowadzenie upraw w tych specyficznych warunkach przez właścicieli tych terenów;
- 2) dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym:
  - a) dopuszcza się lokalizację sezonowych pól namiotowych i campingów
  - b) dopuszcza się tworzenie ciągów pieszych, urządzeń rekreacyjnych oraz elementów małej architektury tylko jeśli wykorzystują one naturalne ukształtowanie terenu oraz wykonane są z naturalnych materiałów jak kamień i drewno;
  - c) dopuszcza się przebieg liniowych obiektów infrastruktury technicznej tylko w przypadku jeśli inny ich przebieg nie jest możliwy;
- 3) dla użytkowania terenu zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym ustala się:
  - a) zakaz lokalizowania trwałych obiektów kubaturowych;
  - b) zakaz urządzania parkingów oraz innych utwardzonych placów.

## **§ 20. Strefa ochronna.**

1. Strefa bezpośrednia Ujęcie Wody i Stacji Uzdatniania Wody obejmuje granice terenu stacji i ujęcia, zabezpieczone ogrodzeniem z zamykanymi bramami. W strefie tej dozwolone jest użytkowanie wyłącznie dla celów związanych z eksploatacją ujęcia i SUW i należy :

- 1) odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
- 2) zagospodarować teren zielenią;
- 3) odprowadzać poza granicę terenu ścieki z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
- 4) ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.

2. Wzdłuż rzeki Jabłonna po obu jej stronach pozostawić niezagospodarowany pas szerokości 6.0 metrów dla zapewnienia swobodnej konserwacji sprzętem mechanicznym.

## **§ 21. Strefy techniczne.**

1. Dla obiektów budowlanych, ogrodzeń trwałych, dróg, nawierzchni utwardzonych i zadrzewień lokalizowanych w odległościach mniejszych niż wynikają z niżej określonych stref, konieczne jest uzyskanie zgody zarządzającego siecią

2. Ustala się strefy techniczne:

- 1) strefy ograniczonego użytkowania terenów dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, wynoszące odpowiednio 5.0 m od osi linii 15 kV w jedną i drugą stronę od osi;
- 2) strefy ograniczonego użytkowania terenów dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, wynoszące odpowiednio 10 m od osi linii 110 kV w jedną i drugą stronę od osi.

# **Rozdział IV**

## **Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów**

### **§ 22. Ustalenia dotyczące terenów MN z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.**

#### **1. Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) nieuciągliwa działalność usługowa lub rzemieślnicza, prowadzona jako towarzysząca podstawowej funkcji mieszkaniowej na nieruchomości, wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego - z wyłączeniem terenu działki i zlokalizowanych na niej zabudowań gospodarczych;
- 2) działalność agroturystyczna, która prowadzona jest jako towarzysząca podstawowej funkcji mieszkaniowej, wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego lub z możliwością wykorzystania istniejących budynków gospodarczych dla wykorzystania terenu działki wyłącznie w celach zlokalizowania urządzeń rekreacyjnych;
- 3) chów i hodowla inwentarza.

#### **2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 30%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60%;
- 3) program parkingowy i garażowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na budynek plus garaż;
  - b) w przypadku prowadzenia działalności usługowej lub rzemieślniczej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania jednak nie mniej niż dodatkowe 2 miejsca postojowe na budynek. Dla samochodów dostawczych

związanych z prowadzoną działalnością usługową i rzemieślniczą należy zapewnić dodatkowe miejsca garażowe lub postojowe.

### **3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

- 1) gabaryty zabudowy – zaleca się stosowanie wyważonych, prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do istniejącego otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu;
- 2) wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej – nie więcej niż 1 kondygnacja plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 7.0 m.;
  - b) gospodarczej i garaży wolnostojących nie wyższa niż 5.0 m.;
- 3) geometria dachu:
  - a) w przypadku stosowania dachów spadzistych nakazuje się zachowanie symetrycznych kątów nachylenia połaci przy czym:
    - kąt nachylenia dla zabudowy mieszkaniowej – od 35° do 45°;
    - kąt nachylenia dla zabudowy gospodarczej i garażowej – od 30° do 45°;
  - b) w przypadkach łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować identyczne kąty nachylenia połaci w przedziale takim jak określono dla zabudowy mieszkaniowej;
  - c) wyklucza się stosowanie połaci dachowych przesuniętych w linii kalenicy.

### **4. Dodatkowe:**

- 1) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w formie parterowego obiektu z płaskim dachem;
- 2) nakazuje się aby działalność handlowa, usługowa, wytwórcza lub rzemieślnicza prowadzona zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, nie stwarzała uciążliwości, w szczególności w postaci:
  - a) wytwarzania hałasu, wibracji, drażniących woni lub światła o dużym natężeniu;
  - b) wykorzystywania surowców lub materiałów niebezpiecznych w szczególności toksycznych i łatwopalnych mogących stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia, np. w wyniku pożaru lub w stanach nadzwyczajnych zagrożeń.

## **§ 23. Ustalenia dotyczące terenów U których podstawowym przeznaczeniem są usługi komercyjne.**

### **1. Przeznaczenie podstawowe, w zakresie którego mieszczą się:**

- 1) usługi handlu detalicznego i gastronomii;
- 2) zakłady rzemieślnicze i wytwórcze z wykluczeniem funkcji składowych, uciążliwych dla środowiska.

### **2. Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) usługi publiczne;
- 2) funkcja mieszkaniowa, w ramach obsługi działalności związanej z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) tereny zieleni urządzonej;
- 4) urządzenia sportu i rekreacji.

### **3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 50%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30%;
- 3) program parkingowy i garażowy:
  - a) w przypadku usług rzemieślniczych należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania;
  - b) w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 25m<sup>2</sup> powierzchni handlowej;
  - c) w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych.

### **4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

- 1) gabaryty zabudowy:
  - a) zaleca się stosowanie wyważonych, prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do istniejącego otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu;
  - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań o dostosowanych proporcjach do otaczającej zabudowy, przy zachowaniu określonej niżej wysokości zabudowy;
- 2) wysokość zabudowy: nie więcej niż 1 kondygnacja plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 8.0 m.;
- 3) geometria dachu:
  - a) dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań o dostosowanych proporcjach wraz z kształtem dachu, do otaczającej zabudowy;
  - b) w przypadku stosowania dachów spadzistych nakazuje się zachowanie symetrycznych kątów nachylenia połaci z kalenicą równoległą do dłuższej osi

budynku przy zachowaniu kątów nachylenia mieszczących się w przedziale od 30° do 45°;

c) wyklucza się stosowanie połaci dachowych przesuniętych w linii kalenicy.

**5. Tymczasowe zagospodarowanie** do czasu realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej obejmuje:

- 1) miejsca postojowe;
- 2) zieleni urządzoną;
- 3) urządzenia sportu i rekreacji.

**6. Dodatkowo:**

zakazuje się lokalizacji garaży wolnostojących.

**§ 24. Ustalenia dotyczące terenu 1US, którego podstawowym przeznaczeniem są usługi sportu i rekreacji.**

**1. Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) lokalizacja funkcji związanej z przeznaczeniem podstawowym w obiektach kubaturowych;
- 2) zieleni urządzoną.

**2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu** związane z przeznaczeniem dopuszczalnym:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 25%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 65%, przy czym obejmuje ona również terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne;
- 3) program parkingowy - należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, co najmniej pokrywające potrzeby użytkowników i zatrudnionych.

**3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy** związane z przeznaczeniem dopuszczalnym:

- 1) gabaryty zabudowy :  
zaleca się stosowanie wyważonych, prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do kontekstu otoczenia;
- 2) wysokość zabudowy – nie więcej niż 1 kondygnację nie wyższą niż 5.0 m.;
- 3) geometria dachu - dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań.

**4. Tymczasowe zagospodarowanie:**

- 1) place publiczne w ramach zorganizowanych, sezonowych, lokalnych imprez masowych;
- 2) obiekty handlowe typu: kioski, namioty, budki w ramach zorganizowanej działalności sezonowej, okresowej.

**§ 25. Ustalenia dotyczące terenu 2US, którego podstawowym przeznaczeniem są usługi sportu i rekreacji.**

**1. Przeznaczenie dopuszczalne:**

lokalizację funkcji związanej z przeznaczeniem podstawowym w obiektach kubaturowych, handel, gastronomia, zieleni urządzone.

**2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu** związane z przeznaczeniem dopuszczalnym:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 35%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 55%, przy czym obejmuje ona również terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne;
- 3) program parkingowy - należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, co najmniej pokrywające potrzeby użytkowników i zatrudnionych.

**3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy** związane z przeznaczeniem dopuszczalnym:

- 1) gabaryty zabudowy:
  - a) zaleca się stosowanie wyważonych, prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do istniejącego otoczenia;
  - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań, przy zachowaniu określonej niższej wysokości zabudowy;
- 2) wysokość zabudowy – nie więcej niż 1 kondygnacja i nie wyższa niż 5.0 m.;
- 3) geometria dachu - dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań.

**4. Tymczasowe zagospodarowanie:**

- 1) place publiczne w ramach zorganizowanych, sezonowych, lokalnych imprez masowych;
- 2) obiekty handlowe typu: kioski, namioty, budki w ramach zorganizowanej działalności sezonowej, okresowej.

**§ 26. Ustalenia dotyczące terenu 3US, którego podstawowym przeznaczeniem są usługi rekreacji ( plaże ).**

**1. Przeznaczenie dopuszczalne:**

sezonowe pola namiotowe i campingi.

**2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu** związane z przeznaczeniem dopuszczalnym:

powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 70%, przy czym obejmuje ona również terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne.

**3. Dodatkowo**

zakazuje się :

- a) groduzenia terenu;
- b) zabudowy obiektami budowlanymi i prowadzenia prac ziemnych, przekształcających rzeźbę terenu;

- c) stawiania przyczep i barakowozów, organizacji pól namiotowych;
- d) realizacji utwardzonych dróg publicznych;
- e) odwadniania terenu;
- f) niszczenia istniejącej szaty roślinnej i zbiorowisk szuwarowych.

**§ 27. Ustalenia dotyczące terenów ZP których podstawowym przeznaczeniem są tereny zieleni urządzonej.**

**1. Przeznaczenie dopuszczalne – zielone miejsca parkingowe.**

**2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu** – powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 20% powierzchni terenu.

**3. Tymczasowe zagospodarowanie:**

lokalizacja obiektów handlowych typu: kioski, namioty, budki w ramach zorganizowanej działalności sezonowej

**4. Dodatkowo** – dla terenów oznaczonych w planie symbolami **ZP** ustala się możliwość realizacji urządzeń rekreacyjnych – wypoczynkowych wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną i sanitarną oraz parkingami, w tym:

- a) urządzenia placów gier i zabaw;
- b) miejsca piknikowe, tarasy widokowe.

**§ 28. Ustalenia dotyczące terenów 1RM których podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.**

**1. Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) uprawy ogrodnicze, sadownicze i leśne;
- 2) szklarnie;
- 3) obiekty hodowlane;
- 4) składy i magazyny;
- 5) urządzenia rekreacyjno – wypoczynkowe wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną i sanitarną oraz parkingami.

**2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 40% powierzchni działki;
- 2) parkingi ogólnodostępne związane z przeznaczeniem dopuszczalnym należy lokalizować wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu dróg, ciągów pieszych lub istniejących w terenie dróg polnych.

**3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.**

- 1) gabaryty zabudowy - dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań, przy zachowaniu określonej niższej wysokości zabudowy;
- 2) wysokość zabudowy – nie więcej niż 2 kondygnacje i nie wyższa niż 7.0 m.;
- 3) geometria dachu - dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań.

**4. Tymczasowe zagospodarowanie:**

lokalizacja parkingów ogólnodostępnych na potrzeby zorganizowanej działalności sezonowej, okresowej za zgodą właściciela nieruchomości przy czym należy zgłosić do zaakceptowania przez Burmistrza Sulechowa projekt zagospodarowania działki na czas działalności z rozwiązaniem układem komunikacyjnym oraz określeniem sposobu i terminu likwidacji parkingów.

**§ 29. Ustalenia dotyczące terenów 2RM których podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa zagrodowa w gospodarstwach agroturystycznych, rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.**

**1. Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) uprawy ogrodnicze, sadownicze i leśne;
- 2) szklarnie;
- 3) obiekty hodowlane;
- 4) składy i magazyny;
- 5) urządzenia rekreacyjno – wypoczynkowe wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną i sanitarną oraz parkingami.

**2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 40% powierzchni działki;
- 2) parkingi ogólnodostępne związane z przeznaczeniem dopuszczalnym należy lokalizować wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu dróg, ciągów pieszych lub istniejących w terenie dróg polnych.

**3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy**

- 1) gabaryty zabudowy - dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań, przy zachowaniu określonej niższej wysokości zabudowy;
- 2) wysokość zabudowy – nie więcej niż 2 kondygnacje i nie wyższa niż 7.0 m;
- 3) geometria dachu - dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań.

**4. Tymczasowe zagospodarowanie:**

- 1) lokalizacja obiektów handlowych typu: kioski, namioty, budki w ramach zorganizowanej działalności sezonowej,
- 2) lokalizacja parkingów ogólnodostępnych na potrzeby zorganizowanej działalności sezonowej, okresowej.

**5. Dodatkowo** – dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu zagospodarowanego w ramach przeznaczenia dopuszczalnego z wyznaczonych na rysunku planu ciągów pieszych oraz istniejących w terenie dróg polnych.

**§ 30. Ustalenia dotyczące terenów R których podstawowym przeznaczeniem są tereny rolnicze.**

**1. Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) uprawy ogrodnicze, sadownicze;
- 2) urządzenia placów gier i zabaw;
- 3) miejsca piknikowe, tarasy widokowe.

**2. Dodatkowo** – ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów gospodarczych związanych z prowadzeniem działalności rolniczej.

**§ 31. 1 Ustalenia dotyczące terenów ZL których podstawowym przeznaczeniem są lasy.**

**2. Przeznaczenie dopuszczalne** obejmuje obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarstwa leśnego, zgodnie z planem urządzenia lasu.

**§ 32. 1 Ustalenia dotyczące terenów 1WS których podstawowym przeznaczeniem są tereny wód powierzchniowych – zbiornik rekreacyjny.**

**2. Przeznaczenie dopuszczalne – teren sportów wodnych, szlak wodny :**

- 1) dopuszcza się realizację :  
przystani wodnych, moli zgodnie z ustanowionymi , odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie;
- 2) zakazuje się :  
a) doprowadzenia wód deszczowych bez wstępnego podczyszczenia;  
b) realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą zbiornika.

**§ 33. Ustalenia dotyczące terenów 2WS których podstawowym przeznaczeniem są tereny wód powierzchniowych ( cieki i rzeka Jabłonna ).**

zakazuje się :

- a) doprowadzenia wód deszczowych bez wstępnego podczyszczenia,
- b) realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą zbiorników.

**§ 34. 1 Ustalenia dotyczące terenów 10KX – 11 KX których podstawowym przeznaczeniem są ciągi piesze.**

**2. Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) zieleni urządzona;
- 2) ścieżki rowerowe;
- 3) ścieżki konne;
- 4) ścieżki dydaktyczne;
- 5) dojazd w uzasadnionych przypadkach do nieruchomości oraz do działalności zlokalizowanej w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dla terenów „ZP” i „R”.

**§ 35. Ustalenia dotyczące terenu KP, którego podstawowym przeznaczeniem są parkingi i garaże :**

**1. Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) zieleni urządzona;
- 2) place publiczne;

**2. Tymczasowe zagospodarowanie:**

place publiczne w ramach zorganizowanych, sezonowych, lokalnych imprez masowych, obiekty handlowe typu: kioski, namioty, budki oraz ogródki gastronomiczne w ramach zorganizowanej działalności sezonowej, okresowej za zgodą właściciela terenu przy czym:

- a) należy zgłosić do zaakceptowania przez władze miasta projekt zagospodarowania działki na czas działalności ze wskazaniem rozmieszczenia obiektów, dróg pieszych i dojazdów pożarowych oraz formy obiektów (gabaryty, wysokość, zadaszenie, użyte materiały, kolorystyka), a także sposób zorganizowania innych miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż istniejące w ramach przeznaczenia podstawowego;
- b) należy uzgodnić ze wskazanym przedsiębiorstwem komunalnym sposób obsługi sanitarnej terenu oraz odbioru odpadów;
- c) należy przedstawić sposób i termin likwidacji zagospodarowania.

**§ 36. Ustalenia dotyczące terenu KD, której podstawowym przeznaczeniem terenu jest droga publiczna wraz z urządzeniami towarzyszącymi.**

**1. Przeznaczenie dopuszczalne -**

- 1) wyznaczanie miejsc postojowych dla samochodów, jeśli pozwalają na to parametry przekroju poprzecznego ulicy,
- 2) wyznaczanie miejsc postojowych dla rowerów, jeśli pozwalają na to parametry przekroju poprzecznego chodników.

**2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) drogi publiczne :
  - a) a) klasy L (lokalna), jednojezdniowa dwupasmowa z regionalną ścieżką rowerową o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczenia – od 12.0 m do 18.0 m zgodnie z rysunkiem planu. oznaczona symbolem **1KDL** – droga powiatowa o nr 1205F relacji Pomorsko – Brzezie – Pałk;
  - b) klasy L (lokalna), jednojezdniowa dwupasmowa z lokalną ścieżką rowerową o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 12.0 m- 20.0 m., oznaczona symbolem **2KDL** – droga powiatowa nr 1174F relacji Mozów – Szabliska – Brzezie – Bródki;
- 2) drogi wewnętrzne :
  - a) droga dojazdowa wewnętrzna oznaczona symbolem **3KDW**, jednojezdniowa dwupasmowa o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 14.0 m.;
  - b) droga dojazdowa wewnętrzna oznaczona symbolem **4KDW**, jednojezdniowa dwupasmowa o szerokości w liniach rozgraniczających 8.0 m – 10.0 m zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) droga dojazdowa wewnętrzna oznaczona symbolem **5KDW**, jednojezdniowa dwupasmowa o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10.0 m. – 12.0 m zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) droga dojazdowa wewnętrzna oznaczona symbolem **6KDW**, jednojezdniowa dwupasmowa o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10.0 m.;
  - e) droga dojazdowa wewnętrzna oznaczona symbolem **7KDW**, jednojezdniowa dwupasmowa o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 8.0 m.;
- 3) ciągi pieszo jezdne :
  - a) ciąg pieszo jezdny oznaczony symbolem **8KDWX** o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 5.0 m.;
  - b) ciąg pieszo jezdny oznaczony symbolem **9KDWX** o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 6.0 m.;
- 4) ciągi piesze :
  - a) ciąg pieszy oznaczony symbolem **10KX** o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 5.0 m;
  - b) ciąg pieszy ( wokół jeziora ) oznaczony symbolem **11 KX** o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 5.0 m.

**3. Tymczasowe zagospodarowanie zgodnie z § 14.**

**4. Dodatkowo:**

- 1) dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1KDL i 2KDL** należy zapewnić w przekroju poprzecznym drogi lokalizację przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika o minimalnej szerokości 1,5 m z pasem zieleni towarzyszącej pomiędzy chodnikiem a jezdnią;
- 2) dla terenu oznaczonego w planie symbolem **KDW** należy zapewnić w przekroju poprzecznym drogi lokalizację przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika o minimalnej szerokości 0,75m;
- 3) każdorazowo zaleca się realizację obustronnych chodników w każdym z terenów wymienionych w niniejszym paragrafie w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczających drogi;
- 4) dla ciągów pieszo - jezdnych chodniki w poziomie jezdni.

**5. Przeznaczenie dopuszczalne -** obejmuje wszelkie urządzenia towarzyszące w postaci infrastruktury technicznej.

**§ 37. Ustalenia dotyczące terenu E z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.**

**1. Przeznaczenie dopuszczalne -** obejmuje wszelkie urządzenia towarzyszące zaopatrzeniu w energię elektryczną w terenach E.

**2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

teren o minimalnych wymiarach 6.0 x 6.0 m, z dojazdem 3.5 metrową jezdnią utwardzoną.

**3. Dodatkowe** ewentualne, uciążliwości bądź szkliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie mogą wykraczać poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym, powodować konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

**§ 38. Ustalenia dotyczące terenu W z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia infrastruktury technicznej – wodociągowej.**

**1. Przeznaczenie dopuszczalne -** obejmuje wszelkie urządzenia towarzyszące sieci wodociągowej.

**2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

Teren zabezpieczony ogrodzeniem z zamykanymi bramami obejmuje strefę ochrony bezpośredniej studni i Stacji Uzdatniania Wody i zbiornik wody W zgodnie z wytycznymi Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych i Leśnictwa i może być użytkowany wyłącznie dla celów związanych z eksploatacją ujęcia i SUW.

**3. Dodatkowe** Dla zabezpieczenia przed pogorszeniem jakości ujmowanej wody przewidzieć należy zagospodarowanie strefy pośredniej ujęcia zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## **Rozdział V**

### **Przepisy końcowe**

**§ 39.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sulechowa.

**§ 40.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości na stronach internetowych BIP Gminy Sulechów.