

UCHWAŁA NR/25
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE
z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w okolicy ul. Niesulickiej, w obrębie Brzezie k. Sulechowa

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 0007.47.2024 z dnia 21 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w okolicy ul. Niesulickiej, w obrębie Brzezie k. Sulechowa uchwała się co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w okolicy ul. Niesulickiej, w obrębie Brzezie k. Sulechowa, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, będącym integralną częścią planu i stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Dane przestrzenne dla planu miejscowego stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
4. W planie nie występują ustalenia dotyczące:
 - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak takich krajobrazów;
 - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich przestrzeni;
 - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów i obszarów;
 - 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak takiej potrzeby.
5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:
 - 1) będące ustaleniami planu:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - d) symbol terenu;
 - 2) oznaczenia informacyjne - powierzchnia terenu w hektarach.

§ 2.

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **teren** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem;

- 2) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni zabudowy wszystkich istniejących i projektowanych budynków w granicach poszczególnych działek budowlanych, a w przypadku terenów nie przeznaczonych w planie pod zabudowę, ponad 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na działce budowlanej lub terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobieć elewacji i innych podobnych elementów;
usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć funkcje usługowe, które nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) **MN-MWW** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej,
- 2) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 4.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) maksymalna wysokość budowli 49 m, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie w odległości 1,5 m od granicy z działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy budynków zwróconych ścianą bez okien lub drzwi w stronę tej granicy.

§ 5.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska;
- 2) teren **MN-MWW** kwalifikuje się jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem;
- 3) dla projektowanej zabudowy lokalizowanej przy granicy z terenem lasu znajdującym się poza granicami planu, obowiązują ograniczenia w sytuowaniu budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi

§ 6.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek, zastosowanie mają przepisy szczegółowe ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 7.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

- 2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż: 900 m² dla terenów **MN-MWW**;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż: 20 m dla terenów **MN-MWW**;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

§ 8.

Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić w oparciu o drogi znajdujące się poza granicami planu;
- 2) dopuszcza się realizację komunikacji drogowej wewnętrznej, parkingów, dróg rowerowych i ciągów pieszych na wszystkich terenach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) parametry i standardy nowo wydzielanej komunikacji drogowej wewnętrznej:
 - a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 6 m,
 - b) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników,
 - c) nawierzchnia utwardzona;
- 4) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg rowerowych i ciągów pieszych:
 - a) szerokość nie mniejsza niż 1,5 m,
 - b) nawierzchnia utwardzona;
- 5) obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
 - a) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - dla usług – 1 miejsca postojowe na 500 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) dla usług obowiązuje dodatkowo zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi ogólnie od 6 do 20,
 - 2 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi ogólnie od 21 do 40,
 - 5% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 40.

§ 9.

Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu na wszystkich terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) sieci infrastruktury technicznej obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody,
 - c) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) docelowo ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem lit. b);
 - b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, tymczasowych zbiorników bezodpływowych, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązują przepisy odrębne;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz: z sieci gazowej lub indywidualnych zbiorników gazowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła,
 - b) ustala się stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązują:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,

- c) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe;
- 9) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej ustala się rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji;
- 10) w zakresie odpadów, w granicach planu, obowiązuje:
 - a) zakaz składowania, zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu,
 - b) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 10.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MN-MWW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej,
 - b) uzupełniające: teren usług z wyłączeniem handlu wielopowierzchniowego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: w ramach usług dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość budynków:
 - mieszkalnych i usługowych: nie większa niż 12 m,
 - gospodarczych i garaży: nie większa niż 7 m,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,01,
 - maksymalna: 1,2,
 - c) geometria dachu - dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie od 20° do 45°, pokryte dachówką, imitacją dachówki, blachą lub papą w odcieniach ceramiki naturalnej, brązu, czerwieni, szarości, lub dachy płaskie,
 - d) udział powierzchni zabudowy - nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej.

§ 11.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - b) uzupełniające – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - zakaz zabudowy z wyłączeniem uzbrojenia terenu.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 12.

Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, w wysokości 30% dla wszystkich terenów wyznaczonych w planie.

§ 13.

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