

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów pomiędzy ul. Rozwojową a ul. Świebodzińską położonych w obrębach 1 miasta Sulechów i 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), w związku z uchwałą Nr 0007.41.2024 z dnia 21 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów pomiędzy ul. Rozwojową a ul. Świebodzińską położonych w obrębach 1 miasta Sulechów i Brzezie k. Sulechowa uchwała się co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów pomiędzy ul. Rozwojową a ul. Świebodzińską położonych w obrębach 1 miasta Sulechów i 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 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, zdobień elewacji i innych podobnych elementów.

### § 3.

**Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:**

- 1) **U** – teren usług,
- 2) **U-PP-PS** – teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,
- 3) **KDD** – teren drogi dojazdowej,
- 4) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 5) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- 6) **ZP** – teren zieleni urządzonej.

## 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 i krajobrazu kulturowego:** zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska.

### § 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.

**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** na terenach znajdujących się w sąsiedztwie zlokalizowanej poza granicami obszaru planu linii kolejowej w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego. obowiązują ograniczenia, nakazy i zakazy, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

## § 8.

### **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: 1000 m<sup>2</sup> dla terenów **U, U-PP-PS**,
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż: 20 m dla terenów, **U, U-PP-PS**,
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

## § 9.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić w oparciu o:
  - a) drogę dojazdową **KDD**,
  - b) komunikację drogową wewnętrzną **KR**,
  - c) 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 usług – 1 miejsca postojowe na 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca,
    - dla produkcji przemysłowej, składów i magazynów - 15 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy, ale nie mniej niż 3 miejsca,
  - b) dla zabudowy usługowej, produkcji przemysłowej, składów i magazynów 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.

## § 10.

### **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 obowiązuje:
- 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**

#### **§ 11.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - teren usług z wyłączeniem handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) uzupełniające:
    - teren produkcji przemysłowej,
    - teren składów i magazynów;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość budynków nie większa niż 15 m,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy:
    - minimalna - 0,01,
    - maksymalna - 1,00,
  - d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 20° do 45° lub dachy płaskie,
  - e) udział powierzchni zabudowy - nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

#### **§ 12.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-PP-PS**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe:
    - teren usług z wyłączeniem handlu wielkopowierzchniowego,
    - teren produkcji przemysłowej,
    - teren składów i magazynów,
  - b) uzupełniające:
    - teren obsługi komunikacji,
    - teren stacji paliw płynnych,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość budynków nie większa niż 15 m,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy:
    - minimalna - 0,01,
    - maksymalna - 1,00,

- d) geometria dachu - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 20° do 45° lub dachy płaskie,
- e) udział powierzchni zabudowy - nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej ,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej .

### § 13.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2U-PP-PS** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe:
    - teren usług z wyłączeniem handlu wielkopowierzchniowego,
    - teren produkcji przemysłowej,
  - b) uzupełniające:
    - teren składów i magazynów,
    - teren obsługi komunikacji,
    - teren stacji paliw płynnych,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość budynków nie większa niż 15 m,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy:
    - minimalna - 0,01,
    - maksymalna - 2,00,
  - d) geometria dachu - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 20° do 45° lub dachy płaskie,
  - e) udział powierzchni zabudowy - nie więcej niż 80% powierzchni działki budowlanej ,
  - f) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej .

### § 14.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDD** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających części pasa drogowego znajdującej się w granica planu: od 4m do 5 m,
  - b) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika.

### § 15.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 6 m dla **1KR** i 10 m dla **2KR**,
  - b) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika.

### § 16.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
  - a) podstawowe – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
  - b) uzupełniające – teren zieleni naturalnej;
  - c) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się skanalizowanie oraz realizację przepraw mostowych i przepustów.

### § 17.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;

2) zasady zagospodarowania terenu: udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 90% powierzchni działki budowlanej.

#### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

##### **§ 18.**

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.

##### **§ 19.**

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