



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 27 czerwca 2025 r.

Poz. 1584

UCHWAŁA NR 0007.217.2025 RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE

z dnia 17 czerwca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów pomiędzy ul. Rozwojową a ul. Świebodzińską położonych w obrębach 1 miasta Sulechów i Brzezina 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, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680), 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 Brzezina k. Sulechowa uchwala się co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów pomiędzy ul. Rozwojową a ul. Świebodzińską położonych w obrębach 1 miasta Sulechów i Brzezina k. Sulechowa, zwany dalej planem, który 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: **1KDD** oraz **2U-PP-PS** 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 m² 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 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - dla produkcji przemysłowej, składów i magazynów - 20 miejsc postojowych na 100 osób zatrudnionych,
 - 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 obowiązuje:
 - 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 obowiązuje:
 - 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.

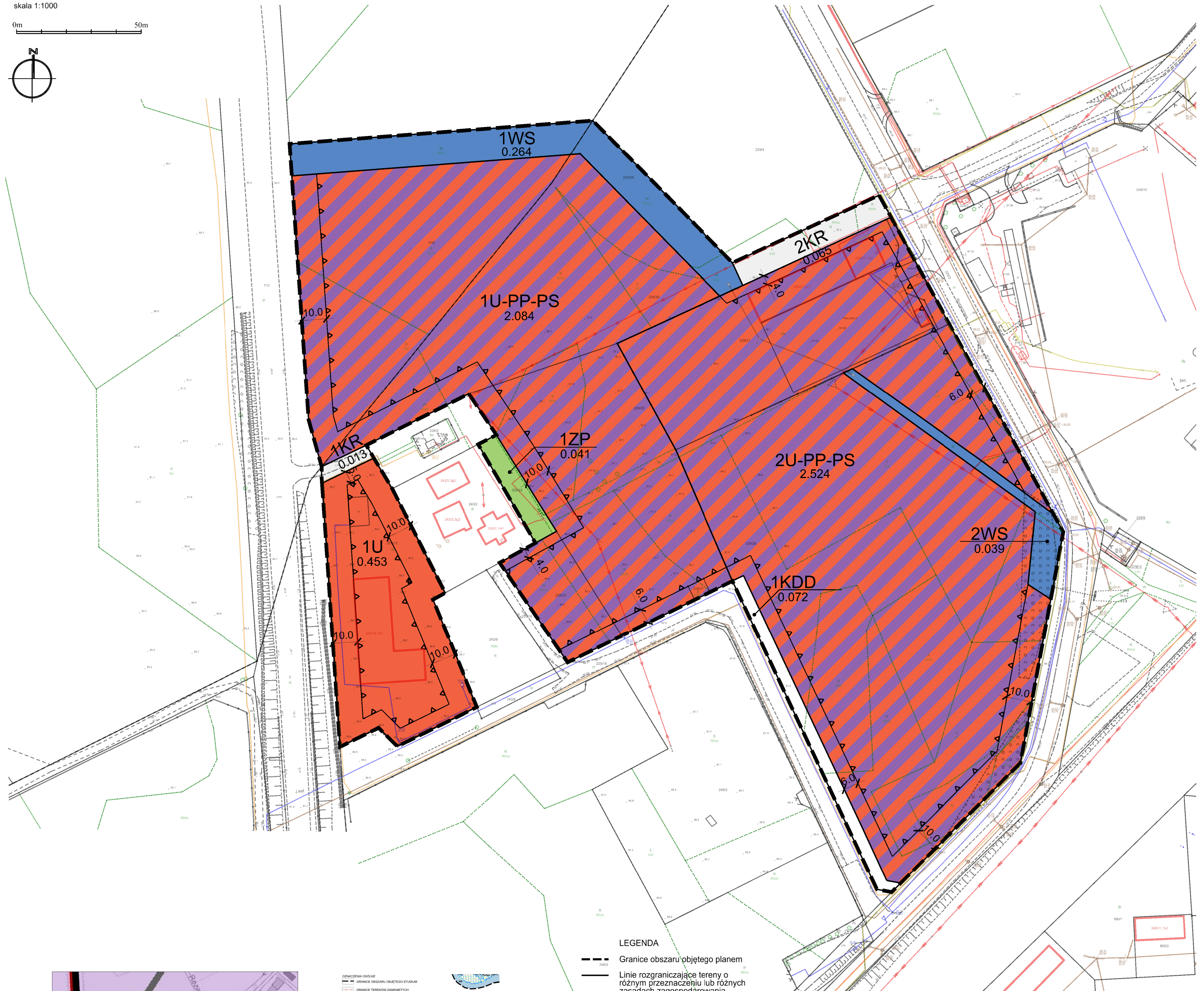
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Sulechowie

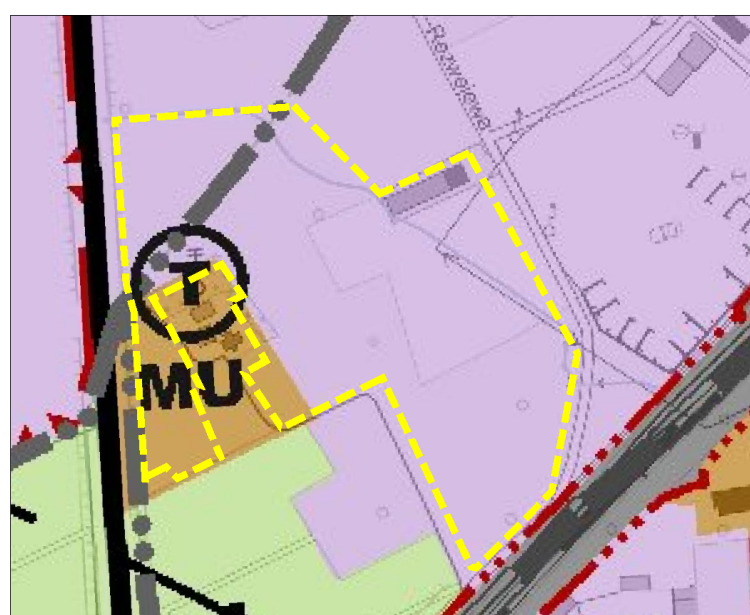
Radosław Murkowski



	Granice obszaru objętego planem
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalna linia zabudowy
	Symbol terenu

MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
U	Teren usług
U-PP-PS	Teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów
KDD	Teren drogi dojazdowej
KR	Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
WS	Teren wód powierzchniowych śródlądowych
ZP	Teren zieleni urządzonej

2.828 Powierzchnia terenu w hektarach



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY SULECHÓW, UCHWAŁONEGO UCHWAŁĄ NR 0007.613.2023
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE Z DNIA 30 MARCA 2023 R.

[illegible]

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW
POMIĘDY UL. ROZWOJOWĄ A UL. ŚWIEBODZIŃSKĄ POŁOŻONYCH
W OBRĘBACH 1 MIASTA SULECHÓW I BRZĘZIE K. SULECHOWA

Załącznik nr 1
do uchwały nr 0007.217.2025
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 17 czerwca 2025 r.

Informacje o źródle pochodzenia materiału z państwowego zasobu
geodezyjnego i kartograficznego: STAROSTA ZIELONOGÓRSKI,
licencja nr GK.6640.1.25.2024_0801 P z dnia 13.06.2024 r.

Informacja o układzie współrzędnych:
PL-2000 (strefa V) – EPSG:2176

ZESPÓŁ AUTORSKI:
mgr inż. Wojciech Kotla

SULECHÓW 2025

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 0007.217.2025

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 17 czerwca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 1. W obszarze objętym planem nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, oraz nie określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 0007.217.2025

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 17 czerwca 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę