



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

---

Gorzów Wielkopolski, dnia 4 sierpnia 2025 r.

Poz. 1841

### UCHWAŁA NR 0007.238.2025 RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE

z dnia 23 lipca 2025 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Rafała Olbromskiego w obrębie geodezyjnym Kruszyna**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Sulechowie Nr 0007.85.2024 z dnia 17 września 2024 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Rafała Olbromskiego w obrębie geodezyjnym Kruszyna uchwala się co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Rafała Olbromskiego w obrębie geodezyjnym Kruszyna, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Granice obszaru objętego planem, przedstawiono na rysunku planu.

**§ 2.** Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 4, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 3. 1.** Ilekoć w uchwale lub na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami, przetworniki energii słonecznej wytwarzające energię elektryczną i ciepłą na potrzeby własne;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie przekroczy - od strony określonej w planie miejscowym - lico ściany budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
  - a) części podziemnych budynków,
  - b) elementów budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, wiatrołapy, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściem, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, które mogą przekroczyć tą linię o nie więcej niż 1,5 m,
  - c) podjazdów dla niepełnosprawnych;
- 5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć teren objęty ustaleniami planu;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć teren, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
- 8) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć tereny zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, zespoły zieleni izolacyjnej, ogrody przydomowe, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi.

2. Pojęcia nie wymienione w ust. 1 i użyte w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenu.

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, w granicach obszaru planu mają charakter informacyjny.

3. Oznaczenia graficzne znajdujące się poza granicami obszaru planu, mają charakter informacyjny i pomocniczy.

## Rozdział 2.

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Ustala się nakaz lokalizowania nowej zabudowy oraz rozbudowywanych części budynków, przy uwzględnieniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. W przypadku nie wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, obowiązują przepisy odrębne.

5. W ramach ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się stosowanie pokryć dachowych w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub czerni;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5m, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych w planie oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) ustala się zakaz stosowania:

- a) kolorów jaskrawych na elewacji;
  - b) listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding”, jako podstawowych materiałów elewacyjnych;
  - c) papy bitumicznej, blachy trapezowej i blachy falistej jako pokrycia dachów spadzistych;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych i blaszanych garaży.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu**

**§ 6. 1.** W obszarze planu w celu spełnienia wymagań ochrony środowiska:

- 1) ustala się lokalizowanie powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działek budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi Rozdziału 8 oraz zagospodarowanie zieleni wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 2) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych: dla terenu oznaczonego symbolem MNW-MNB, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. W zakresie postępowania z odpadami:

- 1) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami, w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązuje w gminie;
- 2) dopuszcza się tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie właściciela nieruchomości.

4. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

- 1) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;
- 2) kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodnej i ściekowej, zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska oraz ustaleniami określonymi w §11 - §13.

5. Nakazuje się stosowanie urządzeń zabezpieczających przed zanieczyszczeniem gleby przez produkty ropopochodne i inne szkodliwe substancje.

6. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych niskoemisyjnych źródeł energii cieplnej lub stosowanie w kotłowniach rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń do poziomów dopuszczalnych przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 4.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

**§ 7. 1.** Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działek nie mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 20m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°, dopuszcza się inną wielkość w przypadkach wynikających z ukształtowania terenu.

3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 2, nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej, pieszej i rowerowej oraz na powiększenie powierzchni działek sąsiadujących lub dla regulacji granic.

### **Rozdział 5.**

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

§ 8. Na obszarze planu, w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska Zielona Góra / Babimost, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia, określone w przepisach odrębnych dotyczących lotnictwa cywilnego.

### **Rozdział 6.**

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

§ 9. 1. Powiązania z układem zewnętrznym oraz obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem realizowane będą poprzez istniejące drogi publiczne znajdujące się poza granicami obszaru objętego planem.

2. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez:

- 1) drogę gminną – ul. Ptasią;
- 2) drogę gminną – ul. Rafała Olbromskiego;
- 3) dojeżdża i dojazdy nie wyznaczone na rysunku planu.

3. W zakresie miejsc postojowych:

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie na terenie działki budowlanej miejsc parkingowych - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla 1 lokalu mieszkalnego,
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie:
  - a) terenowych miejsc do parkowania,
  - b) wiat,
  - c) garaży.

### **Rozdział 7.**

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

§ 10. 1. Ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na wszystkich terenach w obszarze planu:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do zapotrzebowania oraz wymagań przepisów odrębnych;
- 3) ustala się zakaz realizacji naziemnych sieci uzbrojenia technicznego, z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenu (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.), zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się budowę, modernizację lub rozbudowę sieci wodociągowej.

**§ 12. 1.** W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji,
- 2) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed wprowadzeniem do kanalizacji, w oczyszczalniach zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
- 3) stosowanie zabezpieczeń uniemożliwiających przedostanie się substancji ropopochodnych do gruntu i wód gruntowych;

2. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13. 1.** W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się powierzchniowe zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji, w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez zastosowanie systemów infiltracyjnych, retencyjnych lub retencyjno-infiltracyjnych,
  - b) budowę urządzeń wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi

**§ 14. 1.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn.

2. Dopuszcza się:

- 1) budowę urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) budowę stacji transformatorowych, w tym również na wydzielonych działkach;
- 3) zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15.** W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników gazowych;
- 2) dopuszcza się budowę sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 16.** W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnego, niskoemisyjnego i bezpiecznego ekologicznie źródła ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym uchwałą Sejmiku Województwa Lubuskiego;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 17.** W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się lokalizowanie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w szczególności sieci szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 18.** Określa się zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE):

- 1) w obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:
  - a) biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,
  - b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem urządzeń stanowiących mikroinstalacje.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MNW-MNB**, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację zagospodarowania oraz urządzeń i obiektów towarzyszących, zapewniających prawidłowe korzystanie z tego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności:

- 1) infrastruktury technicznej,
- 2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
- 3) miejsc postojowych,
- 4) budynków gospodarczych, garaży, wiat,
- 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 6) zieleni urządzonej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,05,
  - b) maksymalna – 0,6;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków – 10m, przy czym dla budynków gospodarczych, garaży wolnostojących – 7m,
  - b) dla budowli:
    - wiaty, altany - 5m,
    - pozostałe - 5m;
- 8) zasady kształtowania dachów:
  - a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
  - b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą drugorzędnych elementów dachu i tarasów.

4. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

## **Rozdział 9.**

### **Przepisy końcowe**

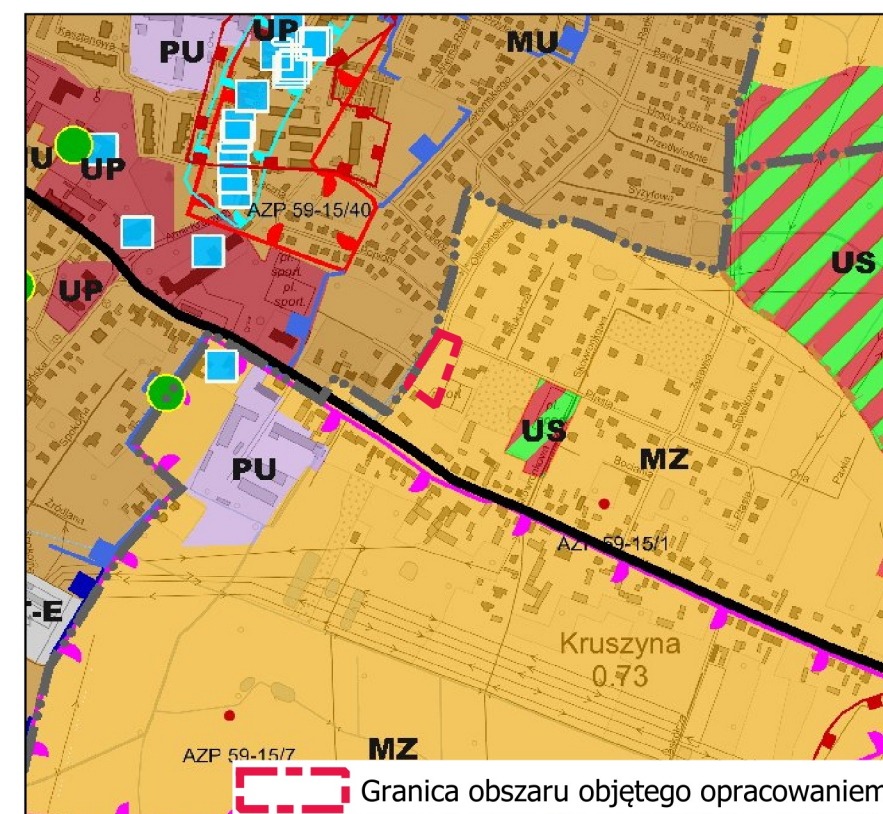
**§ 20.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1% wzrostu wartości nieruchomości.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Sulechowie

**Radosław Murkowski**







Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 0007.238.2025

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 23 lipca 2025 r.

### **Rozstrzygnięcie**

#### **o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Rafała Olbromskiego w obrębie geodezyjnym Kruszyna**

§ 1. Na podstawie art. 17 pkt 13 w związku z art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), przeprowadzono konsultacje społeczne, w dniach od 20 maja 2025 r. do 20 czerwca 2025 r., zbierano uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Rafała Olbromskiego w obrębie geodezyjnym Kruszyna. W ustalonym terminie, wpłynęło 29 uwag. Wszystkie uwagi dotyczyły ustalenia w obszarze opracowania planu miejscowego, terenu zabudowy jednorodzinnej. Wszystkie uwagi zostały uwzględnione – w obszarze opracowania ustalono przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczony symbolem 1MNW-MNB.

§ 2. W związku z powyższym, Rada Miejska w Sulechowie, nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 0007.238.2025

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 23 lipca 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.**

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Rafała Olbromskiego w obrębie geodezyjnym Kruszyna, nie wprowadza się żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z czym nie rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 0007.238.2025

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 23 lipca 2025 r.

Zalacznik4.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**