

Projekt

z dnia 13 maja 2026 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SULĘCINIE**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sulęcina,
dla terenu położonego w rejonie ulic Bukowej i Młynarskiej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXVII/288/21 Rady Miejskiej w Sulęcinie z dnia 25 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sulęcina, dla terenu położonego w rejonie ulic Bukowej i Młynarskiej, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Sulęcina, dla terenu położonego w rejonie ulic Bukowej i Młynarskiej, zwany dalej planem.

2. Szczegółowe granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, w skali 1:1000, który jest integralną częścią niniejszej uchwały i stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. 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, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

5. Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowi załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęcina”, uchwalonego uchwałą nr LXXVIII/482/23 Rady Miejskiej w Sulęcinie z dnia 29 maja 2023 r.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole przeznaczenia terenów;

- 5) granica stanowiska archeologicznego;
- 6) granica historycznego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Sulęcina;
- 7) granica pasa technologicznego linii elektroenergetycznej SN.

2. Nie wymienione w ust. 1 oznaczenia elementów rysunku, mają charakter informacyjny lub sugerujący określone rozwiązania przestrzenne i nie są ustaleniami planu.

§ 4. 1. Obszar objęty planem objęty jest koncesją nr 15/97/p, z dnia 28 kwietnia 1997 r., na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego "Sulęcina – Międzyrzecz, wydaną przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa na rzecz PGNiG SA w Warszawie, która ważna była do dnia 28 kwietnia 2023 r., przy czym aktualnie PGNiG S.A. Oddział w Zielonej Górze ORLEN nie planuje, w granicy tego obszaru, działalności związanej z poszukiwaniem i rozpoznawaniem złóż ropy naftowej i gazu ziemnego, ani realizacji inwestycji.

2. Na terenie objętym planem znajdowało się złożo kruszywa naturalnego "Sulęcina W" w kat. C₁, które decyzją Starosty Sulęcińskiego z dnia 21 listopada 2023 r., znak: NS.6528.2.2023.A.Susz., zostało wykreślone z zasobów złóż kopalin.

3. W obszarze objętym planem nie występują:

- 1) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym lub w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) obszary i tereny górnicze;
- 4) ujęcia wód podziemnych;
- 5) udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 6) obiekty elektroenergetycznej krajowej sieci przesyłowej;
- 7) ciek naturalne oraz urządzenia melioracji wodnych;
- 8) obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

4. W planie nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, ze względu na brak występowania problematyki.

§ 5. 1. Ustalenia ogólne planu, zawarte w paragrafach od 7 do 19, obowiązują dla całego obszaru objętego planem.

2. Ustalenia szczegółowe planu, zawarte w paragrafach od 20 do 31, obowiązują odpowiednio dla poszczególnych terenów.

§ 6. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach płaski – dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie większy niż 12°;
- 2) dach symetryczny - dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;

- 3) infrastruktura techniczna - ogół podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia, której nie może przekroczyć żaden nadziemny element budynku lub budowli nadziemnej; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych oraz innych urządzeń uzbrojenia terenu;
- 5) przepisy odrębne - przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;
- 6) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, odnoszące się do przeważającej części powierzchni każdej działki budowlanej lub przeważającej części powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach; w przypadku nie ustalenia przeznaczenia uzupełniającego dla danego terenu, przeznaczenie podstawowe obowiązuje dla całej powierzchni każdej działki budowlanej i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach;
- 7) przeznaczenie terenu – przeznaczenie odnoszące się do terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 8) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, które może towarzyszyć przeznaczeniu podstawowemu na zasadzie wzbogacenia lub uzupełnienia, nie może powodować kolizji z przeznaczeniem podstawowym, ani występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej oraz nie może przekroczyć 30 % powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach;
- 9) sieć dystrybucyjna energii elektrycznej - sieć elektroenergetyczna wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD), nie należy do niej kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD;
- 10) teren - obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 11) zabudowa kubaturowa - budynki i inne obiekty budowlane, którym można przypisać parametr objętości.

2. Niezdefiniowane w ust. 1 określenia, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. 1. Na rysunku planu, tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydziela się za pomocą linii rozgraniczających oraz opisuje za pomocą symbolu i numeruje w ramach danego przeznaczenia.

2. Ustalenia planu definiowane dla terenu, obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w jego granicach.

3. W planie wyznacza się następujące klasy przeznaczenia terenów:

- 1) MNW- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej;
- 3) MWW- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej
- 4) IE - teren elektroenergetyki;
- 5) KDL – teren drogi lokalnej;
- 6) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 7) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 8) KPP - teren komunikacji pieszej;
- 9) L – teren lasu;
- 10) ZN – teren zieleni naturalnej;
- 11) ZP – teren zieleni urządzonej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. W zakresie zasad realizacji zabudowy:

- 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych, umożliwiających osobom niepełnosprawnym, dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz miejsc publicznych;
- 2) nakazuje się stosowanie pokrycia w ujednoliconej kolorystyce na dachach stromych, dla istniejących i projektowanych budynków lub ich części na terenie jednej działki budowlanej;
- 3) zakazuje się stosowania, jako materiałów wykończenia elewacji: blachy falistej, trapezowej;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków garaży lub gospodarczych jako wolnostojących, w tym na granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i przepisów techniczno – budowlanych, o ile przepisy szczegółowe planu dla danego terenu nie mówią inaczej;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o powierzchni i parametrach wynikających ze specyfiki obiektu lub urządzenia, z terenów o innym przeznaczeniu;
- 6) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń technicznych lub budowlanych, związanych z obsługą ustalonego w planie przeznaczenia terenu, jak: powierzchnie jezdne, postojowe, piesze, ścieżki rowerowe, podjazdy, miejsca na odpady komunalne wraz z zadaszeniami, obiekty lub urządzenia małej architektury i infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną, o ile pozostałe ustalenia w planie nie stanowią inaczej;
- 7) realizację inwestycji na działkach, które w dniu wejścia w życie planu nie spełniają minimalnych powierzchni określonych w ustaleniach szczegółowych lub posiadają odmienne parametry

zabudowy i zagospodarowania niż ustalone dla danego terenu, lecz bez możliwości zwiększenia parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony.

2. Ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 5 m, dla obiektów budowlanych, dla których nie określono wysokości zabudowy w ustaleniach szczegółowych.

3. Ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których obowiązują przepisy odrębne.

4. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych lub czasowych obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m nad poziomem terenu, mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

Rozdział 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 1. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska:

- 1) nakazuje się powiadomienie właściwych służb, w przypadku dokonania odkrycia kopalnianych szczątków roślin lub zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, poza granicami własności terenu, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 3) zakazuje się lokalizowania urządzeń do wykorzystania energii wiatrowej oraz energii otrzymywanej z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego, biometanu i biopłynów oraz wolnostojących paneli fotowoltaicznych;
- 4) zakazuje się lokalizowania zakładów przemysłowych o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 6) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach określonych w planie przeznaczeń oraz funkcji i obiektów im towarzyszących, oraz inwestycji z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, w tym m.in.: niecek retencjonujących wody opadowe.

2. W zakresie zasad ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem, nakazuje się stosowanie:

- 1) instalacji i procesów technologicznych zgodnie z dostępną techniką, z zastosowaniem hermetyzacji oraz urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) w celach grzewczych, paliw gwarantujących zachowanie dopuszczonych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu.

3. W zakresie zasad ochrony przed hałasem, zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, na terenach należących do klas przeznaczenia:

- 1) MNW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNW-U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 3) MWW – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

4. W zakresie zasad ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

- 1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy w obrębie działki budowlanej, której inwestycja dotyczy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania;
- 3) zakazuje się zagospodarowania terenu pod inwestycje związane z:
 - a) gospodarowaniem odpadami (odzysk, unieszkodliwianie, przetwarzanie, magazynowanie, składowanie i zbieranie odpadów),
 - b) logistyką (jak magazyny, składy i bazy), sprzedażą paliw oraz pojazdów mechanicznych, w tym komisów samochodowych, naprawą samochodów i motocykli, obsługą transportu, obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, punktów skupu, składowania i magazynowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (jak przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

5. W zakresie zasad ochrony wód:

- 1) nakazuje się zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej wpływającej negatywnie na wody powierzchniowe i gruntowe.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Część obszaru objętego planem, oznaczona na rysunku planu, znajduje się na terenie historycznego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Sulęcina, wpisanego do rejestru zabytków na podstawie orzeczenia nr 76 z dnia 7 listopada 1957 r., decyzji nr 2174/75 z dnia 31 stycznia 1975 r. oraz decyzji nr KOK-I-8/76 z dnia 22 października 1976 r. i podlega ochronie konserwatorskiej, na podstawie przepisów odrębnych.

2. Dla obszaru o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wytyczne konserwatorskie dla kształtowania nowej zabudowy z poszanowaniem charakterystycznych dla danego terenu form i parametrów przestrzennych:

- 1) skalę i charakter nowej zabudowy należy łączyć, pod względem rozwiązań formy architektonicznej w sposób harmonijny, z zabudową posiadającą wartości historyczne, charakterystyczne dla danego obszaru;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych (wliczając w to poddasze),
 - b) forma dachu – stromy, symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy o kacie nachylenia nie mniej niż 30°, dopuszcza się dach płaski na nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku.

§ 11. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską w planie stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu – Sulęcín st. 29 (AZP 51-10/17), ślad osadniczy - późne średniowiecze, nowożytność.

2. W przypadku prowadzenia prac ziemnych w obrębie stanowiska archeologicznego, mają zastosowanie przepisy o ochronie zabytków.

§ 12. W przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, należy postępować zgodnie z przepisami o ochronie zabytków.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. 1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się tereny, oznaczone symbolami literowymi:

- 1) tereny lasu – L;
- 2) tereny zieleni urządzonej – ZP;
- 3) tereny dróg publicznych – KDL i KDD;
- 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej i komunikacji pieszej – KR i KPP.

2. Na terenach stanowiących przestrzenie publiczne, o których mowa w ust. 1:

- 1) w przypadku prowadzenia budowy, rozbudowy lub przebudowy dróg publicznych ustala się:
 - a) zapewnienie ogólnodostępności,
 - b) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających korzystanie z tych terenów przez pieszych i rowerzystów,
 - c) likwidację barier technicznych i architektonicznych poprzez dostosowanie urządzeń przeznaczonych dla ruchu rowerowego i pieszego, zwłaszcza chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnię, do potrzeb osób o ograniczonej mobilności, w szczególności przez:

- wyniesienie jezdni do poziomu chodnika lub opuszczenie krawężnika chodnika do poziomu jezdni w miejscach przejść dla pieszych i w miejscach postojowych wskazanych dla osób posiadających kartę parkingową w sposób umożliwiający poruszanie się osoby na wózku inwalidzkim,
 - zastosowanie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczanymi do poziomu jezdni,
- d) stosowanie elementów wyposażenia powtarzalnego, o podobnej stylistyce w obrębie poszczególnych wnętrz urbanistycznych,
- e) realizację obiektów małej architektury o wysokości zabudowy nie większej niż 5 m.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 14. 1. Część obszaru objętego planem wpisuje się w obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”.

2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1, obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 15. 1. Należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych, określonych w przepisach odrębnych;

2. Określa się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

- 1) minimalne powierzchnie działek: 900 m²;
- 2) minimalne fronty działek: - 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek - prostopadle w stosunku do pasa drogowego z dopuszczeniem odchylenia +/- 20°.

3. Dla działek wydzielanych pod zabudowę w drugiej linii zabudowy w stosunku do drogi, parametr szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, nie obowiązuje.

4. Nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalenia i podziału nieruchomości.

Rozdział 9.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 16. 1. Nakazuje się zachowanie stref technicznych dla sieci infrastruktury technicznej o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej:

- 1) zakazuje się realizacji nowych linii napowietrznych;

- 2) obowiązują pasy technologiczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV – w poziomie 14 m (7 m po każdej ze stron od osi linii), będących częścią dystrybucyjnej sieci energii elektrycznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wraz z infrastrukturą elektroenergetyczną 15 i 0,4 kV, na terenach o przeznaczeniu innym niż infrastruktura techniczna, z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;
- 4) dopuszcza się możliwość budowy linii nn-0,4 kV z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV znajdujących się poza obszarem planu;
- 5) dopuszcza się możliwość przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej w obrębie planu;
- 6) w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 2, wszystkie obiekty przewidziane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym;
- 7) w przypadku likwidacji linii napowietrznej - ustalenie pkt 2 nie obowiązuje.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17. 1. W zakresie warunków powiązań układu komunikacyjnego, ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez drogi dojazdowe lub tereny komunikacji wewnętrznej, nowowydzielone na obszarze objętym planem, powiązane z istniejącymi drogami gminnymi, w szczególności ulicami Lukoszka i Bukową, a następnie z drogą powiatową – ulicą Młynarską.

2. W zakresie systemu parkowania pojazdów obowiązuje:

- 1) zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - c) obiekty handlowe i gastronomiczne - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej,
 - d) biura, kancelarie, przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie i odnowy biologicznej, salony fryzjerskie, kosmetyczne i inne obiekty rzemieślnicze, obiekty sportowe – 1,5 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 2) zabezpieczenie dla osób posiadających karty parkingowe minimum jednego miejsca postojowego na każde zaczęte 20 miejsc wyliczonych według wskaźników określonych w pkt 1, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje na parkingu składającego się z minimum 10 stanowisk postojowych;
- 3) w przypadku występowania na terenie jednej działki budowlanej różnych funkcji, wymagane ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt 1, należy odpowiednio sumować;

4) miejsca postojowe mogą być wykonane jako terenowe lub jako garaż wbudowany lub wolnostojący, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

3. Obowiązuje zapewnienie dróg pożarowych umożliwiających dojazd jednostek ochrony przeciwpożarowej do obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenu, w szczególności stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

2. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy określonej w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem § 9 ust. 1 pkt 3 uchwały.

3. Ustala się zaopatrzenie w wodę:

1) z indywidualnych ujęć;

2) z rozdzielczej sieci wodociągowej, po jej wybudowaniu, z uwzględnieniem właściwego przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru;

3) ustala się obowiązek wykonania rozdzielczej sieci wodociągowej przed realizacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

4. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych:

1) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, po jej wybudowaniu;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;

4) ustala się obowiązek wykonania sieci kanalizacji sanitarnej przed realizacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

5. W zakresie zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się obowiązek odwodnienia terenów dróg publicznych i komunikacji drogowej wewnętrznej przed realizacją zabudowy mieszkaniowej;

- 2) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych, jak zbiorniki retencyjne lub odparowujące, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na pozostałych terenach nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki, poprzez odprowadzenie w grunt lub magazynowanie w zbiornikach retencyjnych lub odparowujących lub studniach chłonnych (mała retencja), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się budowę podziemnych lub naziemnych zbiorników retencyjnych oraz zastosowanie innych rozwiązań hydrotechnicznych pozwalających na regulację zrzutu wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do kanalizacji deszczowej.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się wykorzystanie lokalnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, z uwzględnieniem § 9 ust. 2 pkt 2 uchwały;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy określonej w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem § 9 ust. 1 pkt 3 uchwały;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z dystrybucyjnej sieci gazowej, po jej wybudowaniu, przy czym:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację sieci gazowej,
 - b) w liniach rozgraniczających drogi publiczne i niepubliczne należy zarezerwować trasy dla sieci gazowej,
 - c) w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
 - d) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu o ciśnieniu poniżej 0,5 MPa.

7. Ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

Rozdział 11. Stawki procentowe

§ 19. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 12.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 20. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW i 17MNW, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi rzemieślnicze,
- b) usługi biurowe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości:

- a) dla terenów 1MNW, 5MNW, 6MNW, 8MNW, 9MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW i 16MNW: 5 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg,
- b) dla terenów 2MNW i 3MNW: 5 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg i terenu komunikacji pieszej,
- c) dla terenów 4MNW, 10MNW i 11MNW: 5 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg i 1,5 m od terenu ZP,
- d) dla terenu 7MNW: 6 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg i granicy planu;

2) parametry budynku mieszkalnego:

- a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
- b) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
- c) zasady kształtowania dachu:
 - rodzaj dachu - stromy, symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy,
 - dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych dachu stromego – od 30° do 45°,
 - dopuszcza się dach płaski na nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,

3) parametry budynku garażu, gospodarczego lub wiaty:

- a) maksymalna wysokość zabudowy - 5 m, w przypadku dachu stromego lub 4 m, w przypadku dachu płaskiego,
- b) zasady kształtowania dachu:
 - rodzaj dachu - stromy, symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy,
 - kąt nachylenia dachu stromego – od 20° do 40°,
 - dopuszcza się dach płaski,
 - nakazuje się w obrębie jednej działki budowlanej zastosowanie jednolitej formy dachów budynków garażu, gospodarczego i wiaty;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;

- 5) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,4;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 %.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku jednorodzinnego wolnostojącego nie może być mniejsza niż:

- 1) 1000 m² - dla terenów: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 11MWW, 12MNW i 14MNW;
- 2) 900 m² - dla terenów: 15MNW i 16MNW;
- 3) 800 m² - dla terenów: 8MNW, 9MNW, 10MNW i 13MNW.

4. Dla części terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW i 4MNW oraz terenów 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW i 16MNW, które znajdują się w granicach historycznego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Sulęcina, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 uchwały.

5. Dla części terenów 1MNW i 9MNW, które znajdują się w granicach stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 uchwały.

6. Dla terenów 1MNW, 9MNW, 11MNW i 12MNW oraz części terenów 2MNW, 10MNW, 11MNW, 14MNW i 15MNW, które położone są na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

7. Dla części terenów 2MNW, 5MNW, 6MNW, 8MNW, 10MNW, 11MNW i 12MNW, które znajdują się w granicach pasa technologicznego linii napowietrznej SN-15 kV, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 16 ust. 2 uchwały.

§ 21. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych symbolami 1MNW-U, 2MNW-U i 3MNW-U, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - c) usługi rzemieślnicze,
 - d) usługi turystyki,
 - e) usługi zdrowia i pomocy społecznej,
 - f) usługi sportu i rekreacji,
 - g) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - h) usługi biurowe i administracji.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości:
 - a) dla terenów 1MNW-U i 2MNW-U: 5 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi,
 - b) dla terenów 3MNW-U: 5 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg oraz 5 m lub 1,5 m od granicy terenu zieleni urządzonej;
- 2) parametry budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego lub usługowego:
 - a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - c) zasady kształtowania dachu:
 - rodzaj dachu - stromy, symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy,
 - dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachu stromego – od 30° do 45°,
 - dopuszcza się dach płaski;
- 3) parametry budynku garażu, gospodarczego lub wiaty:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 5 m, w przypadku dachu stromego lub 4 m, w przypadku dachu płaskiego,
 - b) zasady kształtowania dachu:
 - rodzaj dachu - stromy, symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy,
 - kąt nachylenia dachu stromego – od 20° do 40°,
 - dopuszcza się dach płaski,
 - nakazuje się w obrębie jednej działki budowlanej zastosowanie jednolitej formy dachów budynków garażu, gospodarczego i wiaty;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,9;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 %.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m² dla jednego budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego lub usługowego.

4. Dla terenu 3MNW-U, który znajduje się w granicach historycznego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Sulęcín, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 uchwały.

5. Dla części terenu 1MNW-U i terenu 2MNW-U, które położone są na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

§ 22. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami 1MWW i 2MWW, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m²,

b) usługi rzemieślnicze,

c) usługi gastronomii,

d) usługi zdrowia i pomocy społecznej,

e) usługi edukacji;

f) usługi sportu i rekreacji,

g) usługi biurowe i administracji,

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację usług wbudowanych w budynek mieszkalny, pod warunkiem zachowania następujących ustaleń:

1) realizacji jedynie na pierwszej kondygnacji nadziemnej;

2) powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;

3) zapewnienia, we własnym zakresie przez Inwestora, wymaganych standardów dla części mieszkalnej, w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na działkę działalność usługową.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia:

1) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków: gospodarczych, garaży i zespołów garaży;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości: 6 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg;

3) parametry budynku mieszkalnego:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,

c) zasady kształtowania dachu:

- rodzaj dachu - stromy, symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy,

- dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,

- kąt nachylenia głównych połaci dachowych dachu stromego – od 30° do 45°,

- dopuszcza się dach płaski,

- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,2;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 %;
- 7) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż - 1000 m².

4. Dla części terenu 2MWW, która znajduje się w granicach historycznego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Sulęcina, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 uchwały.

5. Dla części terenu 2MWW, która położona jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

6. Dla części terenu 1MWW, która znajduje się w granicach pasa technologicznego linii napowietrznej SN-15 kV, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 16 ust. 2 uchwały.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1IE, 2IE, 3IE, 4IE i 5IE, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren elektroenergetyki - stacja transformatorowa.

2. Dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej, służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji, o ile nie będą kolidować z obiektami infrastruktury elektroenergetycznej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%,
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,8.

4. Dla terenów 2IE, 3IE, 4IE i 5IE, które znajdują się w granicach historycznego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Sulęcina, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 uchwały.

5. Dla terenów 1IE i 3IE, które położone są na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDL, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi lokalnej.

2. Dla terenu 1KDL, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenu 1KDL, który znajduje się w granicach historycznego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Sulęcina, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 uchwały.

4. Dla części terenu 1KDL, która położona jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

5. Dla części terenu 1KDL, która znajduje się w granicach pasa technologicznego linii napowietrznej SN-15 kV, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 16 ust. 2 uchwały.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi dojazdowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) 1KDD – 9 m;
- 2) 2KDD i 3KDD – 15 m;
- 3) 4KDD - 6 m;
- 4) 5KDD – od 9,5 do 15 m z poszerzeniem u wylotu na drogę 1KDL;
- 5) 6KDD – od 4,7 m do 18,7 m.

3. Dla części terenów 2KDD i 3KDD oraz terenów 5KDD i 6KDD, które znajdują się w granicach historycznego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Sulęcina, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 uchwały.

4. Dla części terenów 3KDD, 4KDD i 6KDD oraz terenu 5KDD, które położone są na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

5. Dla części terenów 3KDD, 5KDD i 6KDD, które znajdują się w granicach pasa technologicznego linii napowietrznej SN-15 kV, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 16 ust. 2 uchwały.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR i 16KR ustala się przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 10 m.

3. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów budowlanych, które nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) zieleni urządzonej;
- 5) chodników i ścieżek rowerowych.

4. Dla części terenów 3KR, 4KR, 6KR, 7KR i 8KR oraz terenów 5KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR i 16KR, które znajdują się w granicach historycznego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Sulęcina, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 uchwały.

5. Dla terenów 8KR i 9KR, które znajdują się w granicach stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 uchwały.

6. Dla terenów 7KP, 8KR, 9KR, 10KR i 11KR oraz części terenów 12KR i 13KR, które położone są na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

7. Dla części terenów 5KR, 12KR, 13KR, 14KR i 15KR, oraz terenów 4KR, które znajdują się w granicach pasa technologicznego linii napowietrznej SN-15 kV, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 16 ust. 2 uchwały.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KPP, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji pieszej.

2. Dla terenu 1KPP, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – 3 m.

3. Dla terenu 1KPP, który położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1L i 2L, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren lasu.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków i wiat;
- 2) dopuszcza się realizację naturalnych ścieżek pieszych;
- 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej podziemnej, której realizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej.

1. Dla części terenu 2L, która znajduje się w granicach historycznego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Sulęcina, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 uchwały.

2. Dla części terenu 1L, która położona jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

3. Dla części terenu 2L, która znajduje się w granicach pasa technologicznego linii napowietrznej SN-15 kV, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 16 ust. 2 uchwały.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZN, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zieleni naturalnej.

1. Na terenie 1ZN, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się utrzymanie naturalnego gruntu;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90%;
- 3) zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP i 2ZP, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) zakazuje się realizacji:

- a) zabudowy kubaturowej, w tym tymczasowej,
- b) realizacji parkingów i miejsc postojowych;

2) dopuszcza się realizację placów zabaw, małej architektury i nawierzchni utwardzonych, w tym ciągów pieszych.

3. Dla terenu 1ZP, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 %;

4. Dla części terenu 1ZP, która znajduje się w granicach pasa technologicznego linii napowietrznej SN-15 kV, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 16 ust. 2 uchwały.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 3ZP, 4ZP i 5ZP, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- 1) zbiorników retencyjnych lub odparowujących na wody deszczowe i roztopowe;
- 2) obiektów rekreacyjno – wypoczynkowych, w tym boisk, siłowni terenowych i placów zabaw;
- 3) wiat i szaletów;
- 4) obiektów małej architektury i nawierzchni utwardzonych, w tym ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, wzdłuż linii rozgraniczających teren;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,2;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%.

6) geometria dachów:

- rodzaj dachu - symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy,
- kąt nachylenia głównych połaci dachowych dachu stromego – od 20° do 45°,
- dopuszcza się dach płaski;

7) obowiązuje zagospodarowanie zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej;

8) dla terenu 4ZP, zakaz zabudowy do czasu wykonania badań, które potwierdzą przydatność gruntu pod zabudowę lub określą warunki posadowienia.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach historycznego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Sulęcina, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 uchwały.

5. Dla części terenu 4ZP, która znajduje się w granicach stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 uchwały.

6. Dla terenu 4ZP i części terenu 5ZP, które położone są na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

7. Dla części terenów 3ZP i 5ZP, które znajdują się w granicach pasa technologicznego linii napowietrznej SN-15 kV, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 16 ust. 2 uchwały.

Rozdział 13. Przepisy końcowe

§ 32. W granicach obszaru objętego planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sulęcina w rejonie ul. Młynarskiej, uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/249/17 Rady Miejskiej w Sulęcinie z dnia 12 lipca 2017 roku, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z 2017 r., poz. 1692.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sulęcina.

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego oraz podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Sulęcinie.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag,
dotyczących obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 30 stycznia 2026 r. do 20 lutego 2026 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sulęcina, dla terenu położonego w rejonie ulic Bukowej i Młynarskiej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w wyznaczonym terminie, tj. do dnia 6 marca 2026 r., łącznie wpłynęło 29 uwag, zawartych w 5 pismach. W dniu 27 marca 2026 r. Burmistrz Sulęcina rozstrzygnął w sprawie rozpatrzenia uwag w wyniku czego 12 uwag uwzględniono w całości w projekcie planu, 5 uwag uwzględniono w części w projekcie planu miejscowego lub procedurze planistycznej, 12 uwag nie zostało uwzględnionych w projekcie planu miejscowego lub prognozie oddziaływania na środowisko. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Sulęcinie rozstrzyga uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sulęcina dla terenu położonego w rejonie ulic Bukowej i Młynarskiej, nieuwzględnione przez Burmistrza Sulęcina lub nieuwzględnione częściowo. Uwagi dotyczące tych samych zagadnień, zostały rozstrzygnięte łącznie.

Rada Miejska w Sulęcinie, w sprawie uwag przedłożonych przez Burmistrza Sulęcina, rozstrzyga w następujący sposób:

Pismo nr 1, znak: RPW/3174/2026-1P, z dnia 3 marca 2026 r., zawierające siedem uwag, złożone zostało przez osobę fizyczną (dane w aktach sprawy).

Pismo dotyczy następujących spraw:

- 1) zmiana przeznaczenia z zabudowy mieszkaniowej na zieleń naturalną z zachowaniem dotychczasowego charakteru naturalnej łąki oraz funkcji retencyjnej i przyrodniczej;
- 2) wprowadzenie do planu warunku rozpoczęcia jakiegokolwiek zabudowy przed wykonaniem kanalizacji wraz z urządzeniami retencyjnymi;
- 3) doprecyzowanie zasad odwodnienia w sposób eliminujący spływ powierzchniowy po nawierzchniach dróg i terenach utwardzonych w kierunku działek położonych najniżej;
- 4) wprowadzanie zakazu kierowania odpływów na istniejące nieruchomości położone poniżej oraz wprowadzenie wymogu „braku pogorszenia” stosunków wodnych dla działek niżej położonych;
- 5) wyłączenie dopuszczenia stosowania zbiorników bezodpływowych na terenach o znacznym spadku lub w obrębie całego planu; wprowadzenie konkretnej daty realizacji kanalizacji sanitarnej oraz obowiązku podłączenia po jej wybudowaniu;

6) uzupełnienie prognozy o rzetelną inwentaryzację przyrodniczą wykonaną w terenie oraz uwzględnienie wyników w ustaleniach planu (strefy ochronne, ograniczenia zabudowy, zachowanie siedlisk).

7) uwzględnienie w planie poniemieckiego schronu jako elementu wymagającego rozpoznania i zabezpieczenia przed robotami ziemnymi.

Rozstrzygnięcie:

Ad.1. Uwaga nie została uwzględniona w części.

Uwzględniono uwagę w części dotyczącej działek położonych najniżej, tj. nr 499/7 i 499/8, o łącznej powierzchni prawie pół hektara (0,44 ha), dla których ustalono w wyniku uwzględnienia uwagi - przeznaczenie pod zieleń naturalną (ZN), co jest zgodne z istniejącą funkcją na tym terenie. Działki nr 499/7 i 499/8 położone są najniżej, okresowo są podmokłe i spełniają wymóg retencji wody. Uwaga dotyczyła większego terenu (dodatkowo działki nr 499/9, 500//1, 500/2, 502/1), położonego powyżej i o znacznym nachyleniu, dla którego pozostawiono przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Za pozostawieniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przemawia fakt, że w audycie krajobrazowym nie został on objęty ochroną przyrodniczą, nie posiada cech do pełnienia funkcji retencyjnej. Wskazać jednak należy, że w projekcie planu znalazł się zapis o nakazie retencionowania wody deszczowej na każdej działce budowlanej w indywidualnych zbiornikach wody (zapis w planie o małej retencji) oraz pozostawienie minimum połowy działki bez zabudowy i bez utwardzonej nawierzchni, co również sprzyja wchłanianiu wody deszczowej przez grunt (zapis w planie – min. 50% powierzchni biologicznie czynnej na terenach MNW). Powierzchnia biologicznie czynna, która jest niezabudowana i nieutwardzona oraz chłonna w kontekście retencji wody, a dodatkowo zbiorniki retencyjne na każdej działce budowlanej zabezpieczają przed sływem wody z działek budowlanych na tereny dróg i inne tereny.

Ad.5. Uwaga nie została uwzględniona w części.

Gmina nie może zakazać budowy zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe, który spełnia wymogi techniczne, na terenie gdzie sieć kanalizacyjna nie została wybudowana, dlatego takiego zakazu w projekcie planu nie wprowadzono. Wprowadzono zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków. W momencie realizacji sieci kanalizacji sanitarnej obowiązek podłączenia do niej wszystkich domostw, które posiadają zbiorniki bezodpływowe na nieczystości, wynika z przepisów odrębnych i jest obligatoryjny. Tym nie mniej w § 18 ust. 4 pkt 4 uchwały planu dopisano ustalenie: „ustala się obowiązek wykonania sieci kanalizacji sanitarnej przed realizacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”.

Ad.7. Uwaga nie została uwzględniona.

Projekt planu miejscowego został pozytywnie uzgodniony przez organy i instytucje odpowiedzialne za obronność jak również przez konserwatora zabytków; organy te nie wniosły o uwzględnienie w planie schronu jako elementu wymagającego rozpoznania.

Pismo nr 2, znak: RPW/3410/2026-1P, z dnia 5 marca 2026 r., zawierające piętnaście uwag, złożone zostało przez Pracownię Projektową MT mgr inż. arch. Michał Tesz, z siedz.: os. Kopernika 5F/6, 69-200 Sulęcín.

Pismo dotyczy następujących spraw:

1) usunięcie przeznaczenia terenów pod zabudowę wielorodzinną, nie została uwzględniona zasada kontynuacji funkcji;

- 2) ujednoczenie standardów zabudowy jednorodzinnej, przyjęcie ilości dwóch kondygnacji dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na całym obszarze planu;
- 3) doprecyzowanie definicji i sposobu pomiaru wysokości zabudowy;
- 4) ograniczenie wysokości budynków do 8,5 m i max. 2 kondygnacji nadziemnych – od poziomu terenu przed głównym wejściem;
- 5) ograniczenie kondygnacji podziemnych do jednej oraz wprowadzenie limitu ekspozycji kondygnacji podziemnej ponad przyległy teren do max. 1 m;
- 6) ograniczenia niwelacji terenu;
- 7) uzupełnienie planu o zasady wykonalnej realizacji infrastruktury – załącznik nr 3;
- 8) ponowne wyłożenie planu po uzupełnieniu o załącznik nr 3 (do konsultacji społecznych);
- 9) wykreślenie dopuszczenia zbiorników bezodpływowych;
- 10) wykreślenie dopuszczenia indywidualnych ujęć wody;
- 11) wprowadzenie bezwzględnego wymogu szczegółowych badań geologiczno – inżynierskich i geotechnicznych dla terenu poeksploatacyjnego;
- 12) ograniczenie funkcji na terenie dawnej żwirowni (co najmniej do czasu badań);
- 13) uzupełnienie i korekta prognozy w zakresie ryzyka geotechnicznego, stateczności skarp oraz wpływu retencji na procesy filtracyjne i osuwiskowe;
- 14) uzupełnienie i korekta prognozy o obliczenia hydrauliczne zlewni terenu objętego planem;
- 15) korekta układu komunikacyjnego w celu zapewnienia każdej działce prywatnej bezpośredniego i faktycznego dostępu do drogi publicznej.

Rozstrzygnięcie:

Ad.1. Uwaga nie została uwzględniona.

Przeznaczenie zachodniej części obszaru objętego planem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zgodne jest z polityką przestrzenną gminy, wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęcín”, uchwalonym uchwałą nr LXXVIII/482/23 Rady Miejskiej w Sulęcín z dnia 29 maja 2023 r. Plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium i ustalać odmienne przeznaczenia terenów, niż uchwalone w studium. Projekt studium przed uchwaleniem był procedowany, w tym wyłożony do publicznego wglądu i spotkał się z przychylnym przyjęciem społecznym. Na etapie uchwalania studium ustalono dla tego terenu funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Organ ustalając parametry zabudowy w planie miejscowym, ma na względzie ład przestrzenny i zrównoważony rozwój i nie jest zobligowany do stosowania zasady kontynuacji funkcji i uzupełnienia istniejącej zabudowy, która to zasada właściwa jest dla postępowania administracyjnego, mającego na względzie wydanie decyzji o warunkach zabudowy, a w przypadku planu miejscowego nie obowiązuje.

Ad.2. Uwaga nie została uwzględniona w części.

Uwagę uznaje się za częściowo uwzględnioną, ponieważ dla wszystkich terenów zabudowy jednorodzinnej, niezależnie od położenia w strefie ochrony konserwatorskiej czy poza strefą, przyjęte zostały w projekcie uchwały jednorodne parametry (par. 20 uchwały), co oznacza, że żądanie strony w tym zakresie jest spełnione. Zapis o wysokości zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych w strefie ochrony konserwatorskiej, został wprowadzony jako wymóg konserwatora zabytków. Zgodnie z ustawową definicją wysokości zabudowy, o której mowa szerzej w uzasadnieniu Ad. 3 (poniżej), zasadniczo liczba kondygnacji nie ma

wpływu na gabaryty budynków, ponieważ jest tu decydująca wysokość zabudowy określona w metrach. Po nowelizacji z 2023 r ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym nie określa się liczby kondygnacji. Liczba kondygnacji nie jest istotna z uwagi na ład przestrzenny w kontekście ustawowej definicji wysokości zabudowy (wyjaśnienie w następnym punkcie). W związku z tym nie wprowadzono obowiązku wykonania maksymalnie dwóch kondygnacji.

Ad.3. Uwaga nie została uwzględniona.

Definicja wysokości zabudowy (jedyna legalna w w obecnym stanie prawnym) zawarta jest w art. 2 pkt 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z definicją ustawową, wysokość zabudowy mierzona jest między najwyżej położonym punktem budynku na dachu (...) a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian budynku. Zatem nie jest istotna ilość kondygnacji i czy kondygnacje są podziemne czy nadziemne. Dookreślenie kondygnacji nie ma związku z wysokością zabudowy.

Ad.4. Uwaga nie została uwzględniona.

Ustalono maksymalną wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10 m i nie określono ilości kondygnacji. W obecnym stanie prawnym (definicja ustawowa wysokości zabudowy zawierająca precyzyjne dyspozycje co do sposobu pomiaru) nie jest istotna ilość kondygnacji i czy kondygnacje są podziemne czy nadziemne. O wysokości zabudowy decyduje wyłącznie parametr określony w metrach. Przyjęta wysokość zabudowy wydaje się być odpowiednia z uwagi na pochyłości terenu; uwzględnia zróżnicowanie wysokości po obwodzie ścian budynku. Wysokość ta nie odbiega znacząco od przyjętej wysokości zabudowy - 9,5 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo – usługowej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Sulęcina w rejonie ul. Młynarskiej, uchwalonym uchwałą Nr XXXIX/249/17 Rady Miejskiej w Sulęciniu z dnia 12 lipca 2017 r., który obowiązuje dla terenów sąsiadujących z planem.

Ad.5. Uwaga nie została uwzględniona.

Nie jest uzasadniona teza, że dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych bez określenia ich maksymalnej liczby oraz ograniczenia ekspozycji ponad teren, pozwala na zwiększenie rzeczywistej wysokości budynku. Poprzez definicję kondygnacji nadziemnej, zawartą w art. 2 pkt 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawodawca zdefiniował również co rozumieć należy poprzez kondygnację podziemną, w tym określił jej ekspozycje ponad teren. Ponieważ ustawodawca nakazał mierzenie wysokości zabudowy w odniesieniu do średniej wysokości najniższego i najwyższego poziomu terenu na obwodzie ścian budynku, ilość kondygnacji podziemnych i ich ekspozycja ponad teren nie wpływa na podwyższenie budynku ponad ustaloną w planie wysokość zabudowy. Ilość kondygnacji podziemnych i ich ekspozycja ponad teren miałyby znaczenie w kontekście wysokości zabudowy, gdyby wysokość była mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku.

Ad.6. Uwaga nie została uwzględniona.

Zagadnienie niwelacji terenu oraz ewentualne zaprojektowanie ścian oporowych rozpatrywane będzie w odniesieniu do konkretnej działki budowlanej i wymaga wykonania projektu zagospodarowania terenu działki budowlanej, na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie uchwalenia planu miejscowego, w którym podział na działki budowlane jest nieobligatoryjny oraz określona minimalna powierzchnia działki, a nie rzeczywista, określenie precyzyjnych parametrów liczbowych byłoby przedwczesne i nie oparte o konkretne

uwarunkowania działki budowlanej. Zakres planu miejscowego określony został w art. 15 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obligatoryjne i fakultatywne elementy planu miejscowego) i nie obejmuje ustalania wskaźników niwelacji terenu.

Ad.8. Uwaga nie została uwzględniona.

Projekt planu miejscowego, wyłożony do publicznego wglądu był kompletny, zgodnie z upzp, zawierał uchwałę, rysunek planu, uzasadnienie i prognozę finansową, dlatego nie wyłożono projektu planu ponownie po uzupełnieniu o załącznik nr 3. Zakres projektu planu miejscowego, który należy opracować do wyłożenia do publicznego wglądu, został określony w art. 17 pkt 9, w związku z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (stara procedura): wyłożeniu do publicznego wglądu podlega projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem; projekt planu miejscowego zawiera część tekstową (uchwała) i część graficzną (rysunek planu). Załączniki nr 2 i nr 3 do uchwały nie podlegają wyłożeniu do publicznego wglądu, w art. 20 upzp, zostały wymienione po raz pierwszy obok części tekstowej i części graficznej planu: „plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały”.

Ad.9 i Ad.10. Uwagi nie zostały uwzględnione.

Gmina nie może zakazać budowy zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe lub indywidualnego ujęcia wody, które spełniają wymogi techniczne i środowiskowe, na terenie na którym sieć wodno – kanalizacyjna nie została wybudowana. W momencie realizacji sieci kanalizacji sanitarnej bezwzględny obowiązek podłączenia do niej wszystkich domostw wynika z przepisów odrębnych.

Ad.13 i 14. Uwagi nie zostały uwzględnione w części.

Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzana na potrzeby planu miejscowego jest kluczowym elementem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został określony w art. 51 ust. 2 ustawy o ochronie środowiska oraz został szczegółowo uzgodniony na potrzeby niniejszej procedury z właściwymi organami, o których mowa w art. 57 i 58 ustawy o ochronie środowiska. Obliczenia o których mowa, mogą być elementem dokumentacji techniczno - budowlanej na następnym etapie realizacji inwestycji i nie są elementem prognozy oddziaływania na środowisko. Tym nie mniej należy zaznaczyć, że miejsca lokalizacji zbiorników jak również ich parametry nie są przypadkowe, zostały określone w oparciu o odrębne, specjalistyczne opracowanie dokumentacyjne wodno - melioracyjne, zlecone przez gminę na potrzeby planu miejscowego, pt: „Kierunki odpływu wód opadowych i roztopowych na obszarze opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Bukowej i Młynarskiej”. Opracowanie wodno- melioracyjne poprzedzone zostało wykonaniem opinii geotechnicznej o warunkach gruntowo – wodnych, w tym celu wykonane zostały otwory badawcze.

Ad.15. Uwaga nie została uwzględniona.

Planowana sieć dróg publicznych i wewnętrznych zapewnia dostęp do drogi dla każdego terenu wydzielonego w planie i to jest zgodne z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po uchwaleniu planu miejscowego należy zweryfikować podział na

działki budowlane. Każda działka budowlana, winna mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej. Działka budowlana może składać się z kilku działek gruntu wydzielonych geodezyjnie lub stanowić część działki gruntowej. W planie miejscowym podział na działki budowlane jest tylko propozycją, oznaczeniem informacyjnym.

Pisma: nr 3, znak: RPW/3404/2026-1P, z dnia 5 marca 2026 r., złożone zostało przez mieszkańców ulicy Lukoszka, pismo nr 4, znak: RPW/3405/2026-1P, z dnia 5 marca 2026 r., złożone zostało przez mieszkańców ulicy Zachodniej, pismo nr 5, znak: RPW/3449/2026-1P, z dnia 6 marca 2026 r., złożone zostało przez osobę fizyczną (dane osób składających uwagi w aktach sprawy).

Pisma nr 3, 4 i 5 dotyczą tych samych zagadnień, każde zawiera trzy tożsame uwagi, dlatego zostały rozpatrzone łącznie. W pismach poruszono następujące sprawy:

- 1) żądanie korekty projektu planu w zakresie gospodarki wodami opadowymi poprzez zmianę lokalizacji zbiornika retencyjnego lub zapisanie w planie, że rozpoczęcie zabudowy nie może nastąpić przed wykonaniem kanalizacji deszczowej wraz z urządzeniami retencyjnymi wody;
- 2) żądanie dodatkowych zbiorników retencyjnych pośrednich lub innych równoważnych urządzeń retencyjno – rozsączających pomiędzy zbiornikami już ujętymi w projekcie mpzp;
- 3) żądanie wykonania pełnej analizy hydrologicznej i hydraulicznej całej zlewni.

Rozstrzygnięcie:

Ad.2. Uwaga nie została uwzględniona.

Miejsca lokalizacji zbiorników oraz ich ilość i wielkość nie są przypadkowe. Przyjęto trzy lokalizacje pod budowę zbiorników retencjonujących wody opadowe na podstawie specjalistycznego opracowania pt: „Kierunki odpływu wód opadowych i roztopowych na obszarze opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Bukowej i Młynarskiej”, o którym mowa szerzej w uzasadnieniu Ad. 13 i Ad.14 (pismo nr 2 – powyżej). Dalsze doprecyzowanie zasad odwodnienia o konkretne parametry inwestycji drogowo – infrastrukturalnej, nastąpi na etapie pozwolenia na budowę i zatwierdzenia projektu budowlanego, kiedy to inwestycja będzie w pełni skonkretyzowana.

Uwagi, które Burmistrz Sulęcina rozstrzygnął pozytywnie i uwzględnił w projekcie planu miejscowego w całości, nie były przedmiotem rozstrzygnięcia przez Radę Miejską w Sulęcinie.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), Rada Gminy Nowa Sól rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, niezbędne dla realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sulęcina, dla terenu położonego w rejonie ulic Bukowej i Młynarskiej, obejmują:

- 1) budowę infrastruktury technicznej,
- 2) budowę dróg.

§ 2. Wydatki na realizację inwestycji, o których mowa w § 1, będą pokrywane z możliwością wykorzystania środków z:

- 1) dochodów własnych gminy (zgodnie z uchwałą budżetową);
- 2) przychodów jednostki samorządu terytorialnego, w tym z pożyczek i kredytów;
- 3) środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej oraz innych źródeł finansowania;
- 4) udziału inwestorów zewnętrznych, na podstawie odrębnych porozumień lub umów o współfinansowanie.

§ 3. Terminy realizacji inwestycji zostaną określone w harmonogramach ujętych w uchwałach budżetowych Gminy Świebodzin oraz w Wieloletniej Prognozie Finansowej, z uwzględnieniem priorytetów inwestycyjnych gminy oraz tempa procesów inwestycyjnych.

Załącznik nr 4 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Sulęcinie
z dnia 2026 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

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sulęcina, dla terenu położonego w rejonie ulic Bukowej i Młynarskiej,

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.).

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

I. W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy, w tym:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § od 8 projektu uchwały;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w §§ od 8 do 12;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 9 projektu uchwały. W obszarze planu nie występują grunty rolne – wymagające ochrony. W obszarze planu występują grunty leśne – które w planie zostały wydzielone jako tereny klasy L;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w §§ od 10 do 12 projektu uchwały. Na podstawie przepisów odrębnych, ochronie konserwatorskiej podlega znaczna część obszaru objętego planem, zgodnie z załącznikiem graficznym, jako historyczny zespół architektoniczno – krajobrazowy miasta Sulęcina, wpisany do rejestru zabytków, występuje także stanowisko archeologiczne.

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 8, § 9, § 13 i § 18 projektu uchwały;

6)walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez ustalenie stawki procentowej, w § 20 projektu uchwały, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, naliczanej w wyniku obrotu nieruchomościami w terminie do pięciu lat od uchwalenia planu;

7)prawo własności uwzględniono poprzez uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych, mających swoje odzwierciedlenie w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania jak również wniosków do planu;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, uwzględniono poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi;

9)potrzeby interesu publicznego - uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 13 oraz inne zapisy planu mające na względzie zachowanie ładu przestrzennego;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych uwzględniono poprzez ustalenia planu, które nie są sprzeczne z przepisami odrębnymi, dotyczącymi rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych; zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawarte są w § 18 uchwały;

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, uwzględniono poprzez ogłoszenie w gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz w BIP-ie, w dniu 18 marca 2022 r., o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i możliwości składania wniosków do planu, a na drugim etapie poprzez ogłoszenie w gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz w BIP-ie, w dniu 23 stycznia 2026 r., o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu w dniach od 30 stycznia 2026 r. do 20 lutego 2026 r., przeprowadzenie dyskusji publicznej nad przyjętymi w ww. projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 12 lutego 2026 r. oraz umożliwienie składania uwag do dnia 6 marca 2026 r.;

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, uwzględniono poprzez dokumentowanie poszczególnych czynności określonych ustawą 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz umożliwienie wglądu w dokumentację procedury planistycznej na każdym etapie jej tworzenia, jak również po uchwaleniu;

13)zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 18 ust. 3 projektu uchwały; obszar objęty planem ma zapewnioną dostawę wody z istniejącej sieci wodociągowej, woda pitna spełnia wszystkie aktualne wymogi stawiane przepisami krajowymi, jak i przepisami Unii Europejskiej, jest regularnie badana pod kątem czystości chemicznej oraz mikrobiologicznej.

II. W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy:

„Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag

zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne”.

Planem objęty jest obszar o powierzchni ok. 35,4 ha. Położony jest w zachodniej części Sulęcina na granicy z obrębami Brzeżno i Długoszyn, ograniczony jest: od zachodu – terenem leśnym, od północy – terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenami rolnymi i leśnymi, od południa – terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenem leśnymi, a od wschodu – terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo – usługowej. Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęcín”, uchwalonym uchwałą nr LXXVIII/482/23 Rady Miejskiej w Sulęcínie z dnia 19 maja 2023 r. obszar planu wpisuje się w granice stref: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i rekreacyjnej. Niniejszy plan miejscowy wskazuje kierunek i możliwość korzystania z przestrzeni, określając funkcje terenów, parametry urbanistyczne oraz przedstawia kierunek działań zmierzających do uporządkowania tkanki miejskiej i infrastruktury. Na potrzeby projektu planu przygotowana została prognoza oddziaływania na środowisko, w której przedstawiono szczegółową analizę środowiskową wpływu ustaleń planu na przestrzeń przyrodniczą tego obszaru. Przygotowana została również prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano analizy ekonomicznej wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Analizy społeczne wynikające ze strategii rozwoju Gminy nie stoją w sprzeczności z ustaleniami planu. Burmistrz Sulęcina zważył interes publiczny (ład przestrzenny) i interesy prywatne (prawo własności), w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Przy opracowaniu projektu planu starano się pogodzić interesy różnych użytkowników mając na względzie efektywne wykorzystanie przestrzeni. Ponadto kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji. W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego, dokonano skreślenia z bilansu zasobów złoża kruszywa naturalnego „Sulęcín W”, a teren przeznaczono pod funkcję zieleni urządzonej, ze szczególnym uwzględnieniem realizacji zbiornika na deszczówkę. W trakcie procedury planistycznej, do projektu planu miejscowego, uzyskano stosowne opinie i uzgodnienia organów uprawnionych do opiniowania i uzgadniania planów miejscowych, na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z opinią negatywną Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim, znak: WZŚ.410.171.2025.JF, z dnia 25 czerwca 2025 r. oraz uwagami innych organów, w projekcie planu naniesiono poprawki, w szczególności zmieniono kwalifikację terenów infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej (I-ZP) na tereny zieleni urządzonej (ZP). Nie usunięto zakazu realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, ze względu na specyficzne warunki terenowe, w szczególności duże spadki terenu. Następnie ponowiono opiniowanie w niezbędnym zakresie, tj. z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim, a także z Wydziałem Infrastruktury w Lubuskim Urzędzie Wojewódzkim w Gorzowie Wlkp., Państwowym Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym w Gorzowie Wielkopolskim oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Sulęcínie i uzyskano opinie pozytywne, za wyjątkiem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim, który negatywną opinię podtrzymał wskazując w szczególności, że zastrzeżenie budzi wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów ZP wynoszący zaledwie 50% oraz przeznaczenie części obszaru planistycznego, oddalonej od centrum Sulęcina i zwartej zabudowy tej miejscowości, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną MWW, dla której ustalono maksymalną wysokość 17 m. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów ZP powiększono do 70%. Co do zabudowy wielorodzinnej i jej wysokości max. 17 m zaznaczyć należy, że jest ona zgodna z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęcín uchwalonym w 2023 r. Na etapie opiniowania studium RDOŚ nie wnosił uwag do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w tym obszarze. Następnie w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu miejscowego zawartych w opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Sulęcínie, w szczególności zalecenia usunięcia zapisu o zastosowaniu „pokrycia dachu nawiązującego do materiałów historycznych występujących na obszarze – dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceramiki naturalnej lub łupek”, naniesiono poprawki i ponownie uzgodniono projekt planu miejscowego z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Zielonej Górze - delegatura w Gorzowie Wlkp. Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło łącznie wpłynęło 29 uwag, zawartych w 5 pismach. W dniu 27 marca 2026 r. Burmistrz Sulęcina rozstrzygnął w sprawie rozpatrzenia uwag - 12 uwag uwzględniono w całości w projekcie planu, 5 uwag uwzględniono w części w projekcie planu miejscowego lub procedurze planistycznej, 12 uwag nie zostało uwzględnionych w projekcie planu miejscowego lub prognozie oddziaływania na środowisko. Następnie przekazano projekt planu miejscowego wraz z listą uwag nieuwzględnionych do biura Rady Miejskiej w Sulęcínie.

III. W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ww. ustawy, w tym wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy poprzez:

1. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Układ przestrzenny obszaru objętego planem zakłada wydzielenie dróg dojazdowych lub wewnętrznych, powiązanych z istniejącymi drogami gminnymi – ulicami Lukoszka i Bukową, a następnie z drogą powiatową – ulicą Młynarską.

2. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu.

Projekt planu obejmuje tereny, usytuowane w granicach miasta Sulęcina, z dogodnym dostępem do dróg publicznych, jednak w chwili obecnej brak jest publicznego transportu zbiorowego w tej lokalizacji.

3. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

W granicach projektu planu przyjęte rozwiązania przestrzenne, zapewniają powiązania z istniejącym układem drogowym, w tym z drogami przeznaczonymi dla pieszych i rowerzystów.

4. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

1) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;

2) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Obszar planu położony jest w granicach miasta Sulęcina, w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Teren charakteryzuje się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażony jest w sieci infrastruktury technicznej w stopniu wystarczającym do dalszej zabudowy.

IV. Zgodność projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały gminy.

Z analizy wynika, że projekt planu miejscowego zgodny jest z polityką przestrzenną gminy zawartą w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęcina”, uchwalonego uchwałą nr LXXVIII/482/23 Rady Miejskiej w Sulęciniu z dnia 19 maja 2023 r. „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęcina oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęcina” przyjęta uchwałą nr XXXVIII/246/17 Rady Miejskiej w Sulęciniu z dnia 26 czerwca 2017 r. straciła ważność ze względu na uchwalenie nowego studium w 2023 r. Gmina w chwili obecnej nie posiada jeszcze nowego dokumentu, o którym mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

V. Wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Z analizy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, że miasto będzie posiadać zyski ze sprzedaży gruntów, a także z wpływu środków z podatków oraz poniesie koszty związane z rozbudową dróg i infrastruktury technicznej. Wpływ projektu planu na finanse publiczne przedstawiony został szczegółowo w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.