

z dnia 25 maja 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Konopnickiej w Słubicach.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami), w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami), uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Konopnickiej w Słubicach, po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice, zatwierdzonego Uchwałą Nr LIV/430/2014 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 12 czerwca 2014 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice.

§ 2. Integralną częścią planu są:

- 1) rysunek planu, w skali 1:500 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

DZIAŁ I.

Postanowienia ogólne.

§ 3. Ilekcioć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego główna połać jest pochylona pod kątem nie większym niż 18°;
- 2) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się na jednym poziomie – w jednej kalenicy, z wyłączeniem lukarn i innych form doświetlenia poddasza użytkowego;
- 3) dominancie architektonicznej – należy przez to rozumieć fragment budynku wyróżniający się formą architektoniczną, tj. wysokością, kształtem dachu;
- 4) działalności usługowej – należy przez to rozumieć działalność związaną z zaspokojeniem podstawowych potrzeb mieszkańców, tj. usługi handlu, hotelarstwa, gastronomii, bankowości, zdrowia, kultury, oświaty, pocztowe, inne administracyjne, kosmetyczne, fryzjerskie, krawieckie;

- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować budynki, wiaty oraz obiekty małej architektury, z zastrzeżeniem § 12;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, przy której obowiązkowo należy sytuować co najmniej 70% szerokości ściany frontowej budynku oraz wiatę i obiekty małej architektury, z zastrzeżeniem § 12;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar, dla którego określono przeznaczenie, a który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) usługach kultu religijnego – należy przez to rozumieć działalność usługową związaną z działalnością kościoła, w ramach której można lokalizować: obiekty związane z usługami kultu religijnego, ośrodek pomocy społecznej, świetlicę, sale terapeutyczne, stołówkę, trzy lokale mieszkalne dla osób prowadzących działalność kościelną oraz pokoje mieszkalne dla gości, przy czym powierzchnia funkcji mieszkalnej nie może być większa niż 35% powierzchni użytkowej budynków;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji podziemnych i nadziemnych budynków liczonych w zewnętrznym obrysie stropów z uwzględnieniem tarasów, do powierzchni działki budowlanej;
- 10) wskaźnik powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu działki.

DZIAŁ II.

Ustalenia szczegółowe.

Rozdział 1. Przeznaczenie terenów

oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu

lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN** i **2MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **1MW/U** i **2MW/U**;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 5) teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **UK**;
- 6) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;

7) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;

8) teren komunikacji wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KK-W**.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację dojazdów i miejsc postojowych, obiektów i urządzeń małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 5. Linia ciągłą oznaczono na rysunku planu linią rozgraniczającą tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz tereny dla inwestycji celu publicznego, określone na rysunku planu.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 6. Zakazuje się reklam emitujących światło.

§ 7. Na terenie oznaczonym **1MW/U** dopuszcza się lokalizację dominanty architektonicznej, o której mowa w § 3 pkt 3. Dla dominanty zachować ustalenia § 16 pkt 3 lit. b. Ponadto lokalizacja dominanty usytuowanej na terenie **1MW/U**, u zbiegu ulic: Kochanowskiego, Konopnickiej i Żeromskiego musi spełniać warunki:

1) początek w odległości nie mniejszej niż 18 m, ale nie większej niż 21,0 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od ul. Kochanowskiego, pokazanej na rysunku planu;

2) koniec w odległości nie większej niż 35,0 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od ul. Kochanowskiego, pokazanej na rysunku planu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

§ 8. Ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, takich jak:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN** i **2MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług **1MW/U** i **2MW/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

4) dla terenu zieleni urządzonej **ZP** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 9. Ustala się gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

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

§ 10. 1. Ujawnione przedmioty o cechach zabytku należy uwzględnić przy zagospodarowaniu terenu oraz postępować zgodnie z przepisami o ochronie zabytków.

2. Cały obszar planu objęty zostaje ochroną ze względu na gminną ewidencję zabytków – strefa B, strefa ochrony konserwatorskiej pośredniej. Ochrona odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 11. Ustala się obszar przestrzeni publicznej: teren drogi publicznej dojazdowej KDD. Zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 12. 1. Ustala się lokalizowanie budynków, wiat i obiektów małej architektury stosownie do obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych w odległościach od 0,0 m do 13,6 m od granic działek, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Za wyjątkiem terenów oznaczonych: **MW** i **2MW/U** od strony ul. Kościuszki, dopuszcza się wysunięcie przed linie zabudowy takich części budynku i wiaty jak: okapy, gzymsy, na odległość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: balkony, tarasy, ganki wejściowe, schody i pochylnie, na odległość nie większą niż 1,3 m.

3. Obowiązek zachowania linii zabudowy nie dotyczy dociepleń istniejących budynków, przy czym docieplenia w pasie drogowym realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN** ustala się:

1) wysokość zabudowy:

a) budynek mieszkalny jednorodzinny: do III kondygnacji, w tym poddasze użytkowe i wysokość maksymalnie do 9,0 m do głównej kalenicy dachu,

b) budynek gospodarczy lub garażowy, wiat: I kondygnacja i wysokość maksymalnie do 6,0 m do głównej kalenicy dachu,

c) dopuszczenie podpiwniczenia;

2) dach:

a) symetryczny, dwu lub wielospadowy,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°,

c) dopuszczenie lukarn, okien połaciowych,

d) pokrycie: dachówki cementowe, ceramiczne, bitumiczne, pokrycia blaszane; w kolorze grafitowym, ceglastym, czerwonym lub brązowym;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalną: 2,70,

b) minimalną: 0,01;

4) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,80;

5) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 0,10 powierzchni działki budowlanej;

- 6) dopuszczenie zabudowy w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 7) nakaz zapewnienia na każdy lokal mieszkalny lub lokal użytkowy: min. 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych, miejsca postojowe lokalizować w formie parkingu terenowego; dopuszcza się realizację miejsc postojowych wbudowanych w budynki;
- 8) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **2MN**, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) budynek mieszkalny jednorodzinny: do III kondygnacji, w tym poddasze użytkowe i wysokość maksymalnie do 9,0 m do głównej kalenicy dachu, w przypadku dachów płaskich do okapu,
 - b) budynek gospodarczy lub garażowy, wiata: I kondygnacja i wysokość maksymalnie do 6,0 m do głównej kalenicy dachu, w przypadku dachów płaskich do okapu,
 - c) dopuszczenie podpiwniczenia;
- 2) dach:
 - a) płaski,
 - b) symetryczny dwu i wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 20° do 45°,
 - c) dopuszczenie dachu jednospadowego, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 20° do 35°,
 - d) dopuszczenie dachu w formie tarasu,
 - e) dopuszczenie lukarn, okien połaciowych,
 - f) pokrycie:
 - dla dachów płaskich, z wyłączeniem tarasów: pokrycia blaszane, pokrycia bezspoinowe, papy,
 - dla dachów innych niż płaskie: dachówki cementowe, ceramiczne, bitumiczne, pokrycia blaszane; w kolorze grafitowym, ceglastym, czerwonym lub brązowym;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalną: 2,10,
 - b) minimalną: 0,01;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,90;
- 5) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 0,10 powierzchni terenu;
- 6) dopuszczenie zabudowy na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy;
- 7) nakaz zapewnienia na każdy lokal mieszkalny lub lokal użytkowy min. 0,5 miejsca postojowego dla samochodów, przy czym do bilansu miejsc postojowych, dopuszcza się uwzględnienie miejsc wyznaczonych poza terenem 2MN w granicach planu, miejsca postojowe lokalizować w formie parkingu terenowego; dopuszcza się realizację miejsc postojowych wbudowanych w budynki;

8) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW** ustala się:

- 1) wysokość zabudowy: maksymalnie do 20,0 m do głównej kalenicy dachu;
- 2) dopuszczenie podpiwniczenia;
- 3) dach:
 - a) symetryczny dwu i wielospadowy,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°,
 - c) dopuszczenie lukarn, okien połaciowych,
 - d) pokrycie: dachówki cementowe, ceramiczne, bitumiczne, pokrycia blaszane; w kolorze grafitowym, ceglastym, czerwonym lub brązowym;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalną: 3,90,
 - b) minimalną: 0,01;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,60;
- 6) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 0,10 powierzchni terenu;
- 7) dopuszczenie zabudowy w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 8) dopuszczenie lokalizacji dojazdu do budynku położonego w granicach terenu 2MN;
- 9) nakaz zapewnienia na każdy lokal mieszkalny lub lokal użytkowy min. 0,5 miejsca postojowego dla samochodów, przy czym do bilansu miejsc postojowych, dopuszcza się uwzględnienie miejsc wyznaczonych poza granicami terenu MW w granicach planu, miejsca postojowe lokalizować w formie parkingu terenowego; dopuszcza się realizację miejsc postojowych wbudowanych w budynki;
- 10) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 16. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług **1MW/U** ustala się:

- 1) funkcję usługową dopuszcza się lokalizować w kondygnacji podziemnej lub w pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 2) zgodnie z § 7, dopuszczenie lokalizacji dominanty architektonicznej;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalnie: pięć kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe i wysokość maksymalnie do 20,00 m do głównej kalenicy dachu, w przypadku dachów płaskich do okapu,
 - b) w przypadku dominanty – maksymalnie siedem kondygnacji nadziemnych i maksymalnie do 24,00 m do głównej kalenicy dachu, w przypadku dachów płaskich do okapu;

- 4) dopuszczenie podpiwniczenia, z możliwością lokalizacji garaży w kondygnacji podziemnej budynku lub w pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 5) dachy:
- a) płaskie,
 - b) symetryczne dwu lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 20° do 45°,
 - c) dopuszczenie dachu w formie tarasu,
 - d) dopuszczenie lukarn, okien połaciowych,
 - e) pokrycie:
 - dla dachów płaskich, z wyłączeniem tarasów: pokrycia blaszane, pokrycia bezspoinowe, papy,
 - dla dachów innych niż płaskie: dachówki cementowe, ceramiczne, bitumiczne, pokrycia blaszane; w kolorze grafitowym, ceglastym, czerwonym lub brązowym;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy:
- a) maksymalną: 4,50,
 - b) minimalną: 0,01;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,60;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego wynoszącą 0,20 powierzchni terenu;
- 9) dopuszczenie zabudowy w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 10) nakaz zapewnienia na terenie objętym inwestycją na każdy lokal mieszkalny lub lokal użytkowy min. 0,5 miejsca postojowego dla samochodów; przy czym do bilansu miejsc postojowych, dopuszcza się uwzględnienie miejsc wyznaczonych poza granicami terenu 1MW/U, ale w granicach planu, miejsca postojowe lokalizować w formie parkingu terenowego; dopuszcza się realizację miejsc postojowych wbudowanych w budynki;
- 11) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 17. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług **2MW/U** ustala się:

- 1) funkcję usługową dopuszcza się lokalizować w kondygnacji podziemnej lub w pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 2) wysokość:
 - a) z zastrzeżeniem lit b, od trzech do pięciu kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe i wysokość maksymalnie do 20,0 m do głównej kalenicy dachu,
 - b) budynek garażowy lub gospodarczy, wiaty: jedna kondygnacja i maksymalnie do 6,0 m do głównej kalenicy dachu, w przypadku dachów płaskich do okapu;
- 3) dopuszczenie podpiwniczenia, z możliwością lokalizacji garaży w kondygnacji podziemnej budynku lub w pierwszej kondygnacji nadziemnej;

4) dach:

a) płaski tylko dla budynku garażowego lub gospodarczego,

b) symetryczny, dwu lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°,

c) dopuszczenie lukarn, okien połaciowych,

d) pokrycie:

- dla dachów płaskich: pokrycia blaszane, pokrycia bezspoinowe, papy,

- dla dachów innych niż płaskie: dachówki cementowe, ceramiczne, bitumiczne, pokrycia blaszane; w kolorze grafitowym, ceglastym, czerwonym lub brązowym;

5) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalną: 4,50,

b) minimalną: 0,01;

6) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,70;

7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 0,10 powierzchni terenu;

8) dopuszczenie zabudowy w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy;

9) nakaz zapewnienia na każdy lokal mieszkalny lub lokal użytkowy min. 0,5 miejsca postojowe dla samochodów osobowych; dopuszcza się uwzględnienie miejsc wyznaczonych poza granicami terenu 2MW/U, ale w granicach planu; miejsca postojowe lokalizować w formie parkingu terenowego; dopuszcza się realizację miejsc postojowych wbudowanych w budynek;

10) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 18. Z zachowaniem § 20, dla terenu usług kultu religijnego **UK** ustala się:

1) wysokość zabudowy: do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe i wysokość maksymalnie do 9,00 m do głównej kalenicy dachu;

2) dopuszczenie podpiwniczenia, z dopuszczeniem lokalizacji garaży w kondygnacji podziemnej budynku lub w pierwszej kondygnacji nadziemnej;

3) dach:

a) symetryczny, dwu lub wielospadowy,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°,

c) dopuszczenie lukarn, okien połaciowych,

d) pokrycie: dachówki cementowe, ceramiczne, bitumiczne, pokrycia blaszane; w kolorze grafitowym, ceglastym, czerwonym lub brązowym;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalną: 3,80,

b) minimalną: 0,01;

5) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,70;

- 6) minimalną powierzchnią terenu biologicznie czynnego wynoszącą 0,15 powierzchni terenu;
- 7) dopuszczenie zabudowy w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy;
- 8) nakaz zapewnienia na każdy lokal mieszkalny lub lokal użytkowy: min. 0,5 miejsca postojowego dla samochodów osobowych; miejsca postojowe lokalizować w formie parkingu terenowego; dopuszcza się realizację miejsc postojowych wbudowanych w budynki;
- 9) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 19. Dla terenu zieleni urządzonej, **ZP** ustala się:

- 1) lokalizację zieleni;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, za wyjątkiem pkt 3 oraz obiektów małej architektury oraz ogrodzeń;
- 3) możliwość lokalizacji uzbrojenia terenu;
- 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną wynoszącą 80% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 20. Na terenie **UK** należy przestrzegać zasad gospodarowania określonych w przepisach odrębnych dla ochrony pomnika przyrody: dębu szypułkowego.

§ 21. Uwzględnić przepisy dotyczące ochrony wód, ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 22. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziałów.

2. Dopuszcza się podział terenów objętych planem w taki sposób, by dla każdego lokalizowanego budynku lub budynku istniejącego wydzielona została działka budowlana.

3. Dopuszcza się podział terenów objętych planem w taki sposób, by dla każdej funkcji ustalonej planem została wydzielona odrębna działka budowlana.

§ 23. Dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się szczegółowe zasady i warunki:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) dla terenów 1MN: 50 m²,

- b) dla terenu 2MN: 35 m²,
 - c) dla terenu MW: 25 m²,
 - d) dla terenu 1MW/U: 400 m²,
 - e) dla terenu 2MW/U: 30 m²,
 - f) dla terenu UK: 300 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 5 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: od 10° do 90°.

§ 24. Dla terenów objętych planem, dopuszcza się podział nieruchomości na działki mniejsze aniżeli wymienione w § 23, mający na celu wydzielenie działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, związane z uzbrojeniem terenu oraz inne inwestycje celu publicznego.

Rozdział 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia

w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 25. Przy projektowaniu budowli i obiektów o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

i infrastruktury technicznej.

§ 26. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z ul. Kochanowskiego, z ul. Konopnickiej, z ul. Kościuszki, leżących poza granicami planu oraz z terenu drogi publicznej KDD, terenu drogi wewnętrznej KDW i terenu komunikacji wewnętrznej KK-W, przy czym dojazd do terenów oznaczonych symbolami: MW, 1MN, 2MN oraz terenu 2MW/U z ul. Wodnej za pośrednictwem drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW.

§ 27. 1. Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 0,0 m do 13,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji jezdni, chodnika, ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej, miejsc postojowych, zieleni przydrożnej oraz koniecznych elementów infrastruktury drogowej lub technicznej.

§ 28. Dla drogi wewnętrznej **KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 5,7 m do 9,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji jezdni, chodnika, ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej, miejsc postojowych, zieleni przydrożnej oraz koniecznych elementów infrastruktury drogowej lub technicznej.

§ 29. Dla terenu komunikacji wewnętrznej **KK-W** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 5,9 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację miejsc postojowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji chodnika, zieleni przydrożnej oraz koniecznych elementów infrastruktury drogowej lub technicznej.

§ 30. 1. Z zachowaniem ust. 2, ustala się korzystanie z istniejącej infrastruktury technicznej. Plan dopuszcza lokalizację nowych sieci i przyłączy, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

2. Zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej:

- 1) ścieki komunalne: odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) wody opadowe i roztopowe: odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi: z sieci wodociągowej;
- 4) woda przeznaczona do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej, w ilości zgodnej z przepisami dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 5) energia elektryczna: z sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) gaz: z sieci gazowej;
- 7) ciepło: z sieci ciepłowniczej, dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła, wówczas stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, np. paliwo gazowe, ciekłe, energia elektryczna; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 31. Nie wyznacza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe.

§ 32. W granicach obszaru określonego w załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały oznaczonego jako: **1MN** i **2MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, **MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, **1MW/U** i **2MW/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, **ZP** - teren zieleni urządzonej, **UK** - teren usług kultu religijnego, **KDD** - teren drogi publicznej klasy dojazdowej, **KDW** - teren drogi wewnętrznej, **KK-W** - teren komunikacji wewnętrznej, traci moc uchwała Nr XIV/146/2000 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 27 stycznia 2000 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko (opubl. Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 16, poz. 148).

§ 33. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, **1MN** – w wysokości 30%;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, **2MN** – w wysokości 1%;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, **MW** – w wysokości 1%;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, **1MW/U** – w wysokości 30%;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, **2MW/U** – w wysokości 1%;
- 6) teren usług kultu religijnego, **UK** – w wysokości 1%;
- 7) teren zieleni urządzonej, **ZP** – w wysokości 1%;
- 8) teren drogi publicznej, **KDD** – w wysokości 1%;
- 9) teren drogi wewnętrznej, **KDW** – w wysokości 1%;
- 10) teren komunikacji wewnętrznej, **KK-W** – w wysokości 1%.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Słubic.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Mariusz Olejniczak

MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO PRZY UL. KONOPNICKIEJ
W SŁUBICACH



SKALA 1:500

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR.....
RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH
Z DNIA R.
OPUBLIKOWANEJ W DZ.URZ.WOJ.LUB.
Z DN. R. POZ.

OZNACZENIA:

USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO UCHWAŁĄ (ODSUNIĘTE O 1M)
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲▲ OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- △△ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MWU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- UK TEREN USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- KK-W TEREN KOMUNIKACJI WEWNĘTRZNEJ

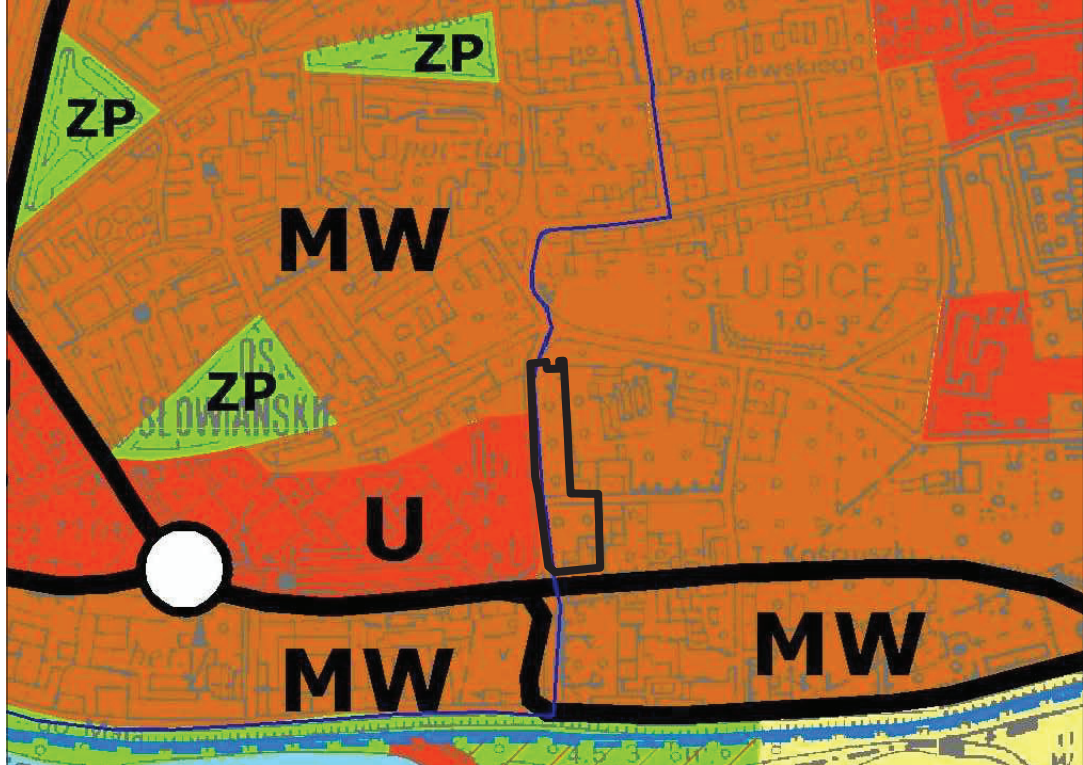
INFORMACJE

- ⊗ ISTNIEJĄCY POMNIK PRZYRODY

Obszar planu leży w granicach:
-strefy "B" – strefa ochrony konserwatorskiej (pośredniej),
-udokumentowanego czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych
nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY SŁUBICE

LEGENDA STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY SŁUBICE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LEGENDA:	
	GRANICA GMINY
	GRANICA PAŃSTWA
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
	TERENY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
	TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
	TERENY DROGI WEWNĘTRZNEJ
	TERENY KOMUNIKACJI WEWNĘTRZNEJ
	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
	TERENY LEŚNE
	TERENY ROLNICZE
	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
	TERENY OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY
	TERENY PRZEZNACZONE DO PRZESZTAŁCEN I REHABILITACJI, REWITALIZACJI, REHABILITACJI
	STREFA OCHRONNA UJEŚĆ WÓD PODZIEMNYCH
	LINIE KOLEJOWE
	DROGI O ISTOTNYM ZNACZENIU DLA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO GMINY
	KORYTARZE PLANOWANYCH OBWODNIC MIEJSCOWYCH
	GRANICA OBSZARU BEZPOŚREDNIEGO ZAGOSPODAROWANIA POWIATOWEGO
	ISTOTNE WĘZŁY KOMUNIKACJI DROGOWEJ
	PLANOWANE WĘZŁY W KORYTARZACH OBWODNIC

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVI/296/2017
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 25 maja 2017 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
XXXVI/296/2017
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 25 maja 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO PRZY UL. KONOPNICKIEJ W SŁUBICACH.

WYKAZ UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO PRZY UL. KONOPNICKIEJ W SŁUBICACH.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz. 778 ze zmianami), Rada Miejska w Słubicach, rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt miejscowego planu był wyłożony do publicznego wglądu trzykrotnie.

Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji, miało miejsce w terminie od 13.10.2016 r. do 04.11.2016 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 18.10.2016 r., uwagi przyjmowano do 18.11.2016 r. W ustawowym terminie wpłynęło jedno pismo, zawierające trzy uwagi. Burmistrz Słubic rozstrzygnięciem z dnia 25.11.2016 r. uwzględnił jedną uwagę w części, a pozostałe nie uwzględnił w całości.

Drugie wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji, miało miejsce w terminie od 08.12.2016 r. do 30.12.2016 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 16.12.2016 r., uwagi przyjmowano do 16.01.2017 r. W ustawowym terminie wpłynęło jedno pismo, zawierające sześć uwag oraz poinformowano o podtrzymaniu uwag nieuwzględnionych, wniesionych podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu. Burmistrz Słubic rozstrzygnięciem z dnia 17.01.2017 r. uwzględnił jedną uwagę w części, a pozostałe nie uwzględnił w całości.

Trzecie wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji, miało miejsce w terminie od 20.03.2017 r. do 11.04.2017 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 04.04.2017 r., uwagi przyjmowano do 27.04.2017 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi. Burmistrz Słubic rozstrzygnięciem z dnia 25.11.2016 r. rozstrzygnął o odstąpieniu od merytorycznego rozstrzygnięcia.

W związku z powyższym, Rada Miejska w Słubicach, po zapoznaniu się z przedstawionymi uwagami, postanawia o ich nieuwzględnieniu, przy czym szczegółowe rozpatrzenie zawiera poniższa tabela.

Przewodniczący Rady Miejskiej

**WYKAZ UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO PRZY UL. KONOPNICKIEJ W SŁUBICACH.**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego o uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Słubic w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Słubicach załącznik nr 2 do uchwały nr z dnia		Uwagi do rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Słubicach
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
PIERWSZE WYŁOŻENIE										
1.	17.11.2016r.	E.S. 69-100 Słubice	Zmniejszyć wysokość zabudowy na terenie U/MN i na terenie UK do 8 m i 2 kondygnacji nadziemnych. <i>Wprowadzić w planie zapisy ograniczające wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych przy jednoczesnym ograniczeniu wysokości zabudowy do 8 m do kalenicy dachu, bez względu na kąt jego nachylenia. Skarżący postuluje nadto wprowadzenie do planu zapisów i ograniczeń czyniących zadość powołanym wyżej zasadom prawnym i przepisom prawa cywilnego, służących ochronie uzasadnionych</i>	działki nr ewid. 697/31, 697/23, 697/22, 697/13	teren UK: § 18 pkt 1 wysokość zabudowy: do czterech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe i wysokość maksymalnie do 17,00 m do głównej kalenicy dachu; teren U/MN: § 19 pkt 1 wysokość zabudowy: do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe i wysokość maksymalnie do 12,0 m do głównej kalenicy dachu;	X	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej terenu U/MN, który zmieniono na teren zieleni urządzonej ZP. Nie uwzględniono w całości uwagi dotyczącej wprowadzenia do planu zapisów i ograniczeń czyniących zadość powołanym zasadom prawnym i przepisom prawa cywilnego, służących ochronie uzasadnionych interesów posiadaczy i właścicieli nieruchomości dotkniętych negatywnymi skutkami wynikającymi

			interesów posiadaczy i właścicieli nieruchomości dotkniętych negatywnymi skutkami wynikającymi z przyjętych w projekcie rozwiązań. Projekt planu błędnie i z naruszeniem obowiązującego prawa oraz stosunków miejscowych w § 18-19 przewiduje znaczne zwiększenie dopuszczalnej wysokości zabudowy - do 12 m (w przypadku nieruchomości nr 697/22 - oznaczenie w załączniku nr 1 do projektu - U/MN) oraz do 17 m (w przypadku nieruchomości nr 697/31 - oznaczenie w załączniku nr 1 do projektu - UK). Stworzona w ten sposób została możliwość realizacji budynków o odpowiednio trzech pełnych kondygnacjach nadziemnych (w przypadku nieruchomości nr 697/22 - oznaczenie w załączniku nr 1 do projektu - U/MN) i czterech pełnych kondygnacji nadziemnych (w przypadku nieruchomości nr 697/31 - oznaczenie w załączniku nr 1 do projektu - UK). Zabudowa tychże nieruchomości w przepisany sposób znacząco i dalekosiężnie zaburzy możliwość korzystania z nieruchomości nr 697/23 (oznaczenie w załączniku nr 1 do projektu - 1MN), a tym samym naruszony jest						z przyjętych w projekcie rozwiązań. Kwestia wzajemnego oddziaływania i zabezpieczenia stron jest przewidziana w przepisach prawa i plan nie może ich powtarzać. Tym bardziej, że formułując ustalenia planu można zawierać tylko te zapisy, które zostały przewidziane w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wprowadzenie innych ustaleń, wykraczających poza ww. art. 15 byłby nadużyciem władztwa planistycznego, gdyż ustalenia wykraczałyby poza materią określoną w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniem Ministra infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przekazaną do uregulowania, mieszczącą się w granicach władztwa planistycznego. Zgodnie w wyrokiem WSA w Gorzowie Wlkp. z dnia 5 lutego 2016r. sygn.. II SA/Go 960/15: „Za ugruntowany w orzecznictwie
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

			interes skarżącego. Uzasadnienie: Rozwiązanie to ocenić należy jako nieuzasadnione z uwagi na uwarunkowania, wynikające z wysokości dotychczasowej zabudowy na objętym projektowanym planem terenie, zwłaszcza pod kątem zabudowy zlokalizowanej na nieruchomości 697/23 (oznaczenie w załączniku nr 1 do projektu – 1MN), w stosunku do której wysoka zabudowa, zgodnie z unormowaniami zawartymi w projekcie planu, ponad przeciętną miarę ograniczy dostęp światła, przez co ponad przeciętną miarę nieruchomość ta stanie się zacieniona. Wysoka zabudowa nieruchomości sąsiednich zwiększy także ryzyko zalewania tejże nieruchomości przez wody opadowe oraz opadów brył śniegu i lodu podczas roztopów, które powodować będą zagrożenie nie tylko dla mienia, lecz także zdrowia i życia. Ponadto powyższa wysoka zabudowa w sposób faktyczny ze wszystkich stron odizoluje rzeczoną nieruchomość oraz ograniczy znacząco nieskrępowane i swobodne korzystanie z tejże nieruchomości. Istnieje również ryzyko naruszenia konstrukcji budynków posadowionych na ww. nieruchomości oraz						sądów administracyjnych uznać należy pogląd że rada gminy nie może jeszcze raz normować materii uregulowanych w obowiązujących ustawach, a uchwała zawierająca takiej unormowania, jako istotnie naruszająca prawo, winna być uznana za nieważną w części jakiej zawiera takowe regulacje. Uchwała organu jednostki samorządu terytorialnego, będąca aktem prawa miejscowego, jest jednocześnie źródłem powszechnie obowiązującego prawa na obszarze danej jednostki terytorialnej, musi respektować unormowania zawarte w aktach prawnych wyższego rzędu (vide: wyrok WSA w Poznaniu z dnia 14 września 2011r. sygn.. IV SA/Po 659/11, wyrok NSA z dnia 8 kwietnia 2008r., sygn.. akt II OSK 370/07; wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 14 lipca 2011r., sygn.. akt II SA/Wr 300/11; wyrok WSA w Szczecinie z dnia 29 września 2010r. sygn.. SA/Sz 424/10 baza orzeczeń nsa.gov.pl). Powyższe stanowisko znajduje dodatkowe oparcie w treści § 137 załącznika do
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

			naruszenia urzędów przesyłowych. Należy także zwrócić uwagę na pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Lublinie w wyroku z dnia 15 stycznia 2013 r., sygn. akt I ACa 614/11. W przedmiotowym orzeczeniu wskazano, że w sytuacji gdy wzniesienie budynku zakłóca ponad przeciętną miarę korzystanie z nieruchomości sąsiedniej, właścicielowi takiej nieruchomości przysługuje roszczenie odszkodowawcze na podstawie art. 415 KC w zw. z art. 144 KC. Roszczenie to przysługuje także wówczas gdy zabudowa nieruchomości sąsiedniej dokonana została na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej i zgodnie z tą decyzją. Bezprawność działania sprawcy nie odnosi się wówczas do wybudowania budynku, gdyż inwestycja została przeprowadzona zgodnie z obowiązującym porządkiem prawnym, lecz z faktem zakłócenia ponad przeciętną miarę korzystania z nieruchomości sąsiedniej. Ta okoliczność wskazuje, że interesu prawnego skarżącego należy poszukiwać także w przepisach dotyczących prawa własności (art. 140 KC) oraz prawa sąsiedzkiego (art. 144 KC), których						rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie „Zasady Techniki prawodawczej” stosowanego do aktów prawa miejscowego na mocy § 143, zgodnie z którym w uchwale nie powtarza się przepisów ustaw, ratyfikowanych umów międzynarodowych i rozporządzeń. (...) Unikanie powtórzeń stanowi o przejrzystości systemu prawa, natomiast ich wprowadzenie może być przyczyną niejasności interpretacyjnych, gdyż powtórzone ustawowo zdefiniowane pojęcie mogłoby być odmiennie zinterpretowane niż pojęcie zawarte w ustawie.”
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

			naruszenie przez unormowania przyjęte w ww. projekcie jest ewidentne i jednoznaczne, a realizacja zapisów ww. projektu w tym względzie spowoduje powstanie negatywnych immisji na przedmiotową nieruchomość zajmowaną przez skarżącego. Według przeważającego stanowiska piśmiennictwa i orzecznictwa, określona w art. 144 KC przeciętna miara, wynikające ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, z przekroczeniem której właściciel nie może zakłócać przy wykonywaniu swego prawa korzystania z nieruchomości sąsiednich, ma charakter autonomiczny, to znaczy, że nawet zachowanie się właściciela zgodne z decyzjami i normami administracyjnymi nie pozbawia właścicieli nieruchomości sąsiednich roszczenia negatoryjnego w stosunku do niego w razie zakłócenia korzystania z ich nieruchomości ponad tę miarę (por. Wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 10 lipca 2003 r., I CKN 497/01, LEX nr 121698, z dnia 10 lutego 2004 r., IV CK 454/02, LEX nr 175937, i z dnia							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych (art. 144 KC). ” Oznacza to, iż organ odpowiedzialny za uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego także winien brać pod uwagę w tym procesie wytyczne zawarte w unormowaniach prawa cywilnego, jak też zasady prawa administracyjnego i konstytucyjnego, w tym zwłaszcza ww. zasadę równości stron oraz zasady współżycia społecznego. Tyczyć będzie się to również kwestii ewentualnej decyzji o warunkach zabudowy. Jednocześnie cel, dla którego miałyby zostać przyjęte kwestionowane w ww. projekcie rozwiązanie, nie został w planie wskazany, zwłaszcza pod kątem ewentualnych potrzeb osób, dla których taka zabudowa miałyby zostać zrealizowana oraz określonych w ustawie Prawo budowlane / innych przepisach szczególnych dopuszczalnych unormowań w tej kwestii. Projekt ww. planu nie odzwierciedla w żaden sposób celów, dla jakich unormowania w nim określone miałyby zostać przyjęte. Ponadto racjonalność rozwiązania, które zostało przyjęte							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			w projekcie miejscowego zagospodarowania przestrzennego budzi poważne zastrzeżenia. Sam fakt istnienia w terenie dawniejszych zabudowań, o zbliżonej wysokości do rozwiązań przyjętych w projekcie planu, nie jest dostatecznym argumentem za podniesieniem wysokości nowoprojektowanej zabudowy. Tymczasem bezpośrednim skutkiem kwestionowanych zapisów jest właśnie otwarcie terenu na nową wysoką zabudowę - również trzy- i czterokondygnacyjne budynki, niepożądane z punktu widzenia ochrony walorów krajobrazowych terenu, zwłaszcza z uwagi na obecność w najbliższym sąsiedztwie pomnika przyrody. <u>Żądanie skarżącego:</u> Skarżący postuluje wprowadzenie w planie zapisów ograniczających wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych przy jednoczesnym ograniczeniu wysokości zabudowy do 8 m do kalenicy dachu, bez względu na kąt jego nachylenia. Skarżący postuluje nadto wprowadzenie do planu zapisów i ograniczeń czyniących zadość powołanym wyżej zasadom prawnym i przepisom prawa cywilnego, służących							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			ochronie uzasadnionych interesów posiadaczy i właścicieli nieruchomości dotkniętych negatywnymi skutkami wynikającymi z przyjętych w projekcie rozwiązań.							
2.			Określić w miejscowym planie konkretne działania ochronne zmierzające do ochrony pomnika przyrody, w tym określenie konkretnych zakazów służących do ochrony i zachowania ww. pomnika przyrody, z wyłączeniem jego usunięcia. Rozwiązanie przyjęte w ww. projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku ich realizacji, oddziaływać będą negatywnie na pomnik przyrody znajdujący się na nieruchomości 697/13 (oznaczenie w załączniku nr 1 do projektu - UK). Uzasadnienie: Pomnik przyrody jest najstarszym i największym dębem w Słubicach, w związku z czym posiada wartość nie tylko przyrodniczą, lecz także historyczną. Jako, iż jest to element przyrody ożywionej, potrzebuje on do wzrostu, rozwoju i przetrwania odpowiednich warunków, które to warunki poprzez wzgląd na rozwiązania przyjęte w ww. projekcie,	działka nr ewid. 697/13	teren UK § 20 Na terenie UK należy przestrzegać zasad gospodarowania określonych w przepisach odrębnych dla ochrony pomnika przyrody: dębu szypułkowego.	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona, ponieważ w ustaleniach planu jest zapis dotyczący konieczności ochrony pomnika przyrody. W planie miejscowym nie można powtarzać uregulowań zawartych już przepisach prawa, o czym mowa w pkt 1 wykazu. Ochrona pomnika przyrody została zdefiniowana w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2015r. poz. 1651 ze zm.). Ponadto ochronę tego konkretnego pomnika ustalono w rozporządzeniu nr 41 Wojewody Lubuskiego z dnia 19 maja 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody (Dz.Urz.Woj.Lub. Nr 38, poz. 841) i te akty należy przestrzegać przy zagospodarowaniu terenu UK, niezależnie czy obowiązuje plan, czy też nie.

			zostaną niezachowane. Przystąpienie do realizacji zabudowy na warunkach określonych w ww. projekcie spowoduje np. znacząco ograniczenie lub nawet utratę dostępu do światła przez tenże pomnik przyrody, który już w obecnej chwili jest nadmiernie zacieniony, zanieczyszczenie gleby oraz trwałe naruszenie i uszkodzenie podstawy i korzeni ww. dębu, co spowoduje jego stopniowe obumieranie. Niezasadnym i bezprawnym w tym stanie rzeczy byłoby ewentualne zastosowanie zasady kompensacji przyrodniczej, z uwagi na wysoką wartość i znaczenie ww. dębu oraz jego status pomnika przyrody. Należy przy tym wspomnieć, iż za zniszczenie pomnika przyrody, ustawodawca przewiduje odpowiedzialność karną, określona w stosownych przepisach szczególnych. Żądanie skarżącego: Określenie w miejscowym planie konkretnych działań ochronnych zmierzających do ochrony ww. pomnika przyrody, w tym określenie konkretnych zakazów służących do ochrony i zachowania ww. pomnika przyrody, z wyłączeniem jego usunięcia. W związku z tym, iż ochrona ww. pomnika przyrody ma							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			związek z dopuszczalną wysokością zabudowy sąsiednich nieruchomości, aktualne w stosunku do uwagi nr 2 pozostają postulaty zgłoszone w ramach uwagi nr 1.							
3.			Obniżyć stawkę procentową służącą do obliczenia opłaty planistycznej co najmniej do poziomu 1% dla terenu 1MN Nieracjonalnym jawi się także ustalenie w § 33 dla nieruchomości nr 697/23 (oznaczenie w załączniku nr 1 do projektu - 1MN) stawki procentowej służącej do obliczenia opłaty planistycznej w jej maksymalnej 30% wysokości. Uzasadnienie: Z uwagi na zastrzeżenia i okoliczności podniesione w uzasadnieniu uwagi nr 1 oraz przez wzgląd na zasady logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego dochodzi się do wniosku, iż wartość tejże nieruchomości, w wyniku przyjętych w projekcie planu rozwiązań i unormowań, nie tylko nie wzrośnie, lecz spadnie z uwagi na uciążliwość, które powstaną w związku z określonymi w ww. projekcie możliwościami zabudowy nieruchomości sąsiednich. Brak w ww. projekcie również danych, które uzasadniać	Działka nr ewid. 697/23	Teren 1MN § 33. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1MN – w wysokości 30%;	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona. W planie przyjęto stawkę 1% tylko dla nieruchomości stanowiących własność gminną. Określenie stawki planistycznej jest obowiązkowym, obligatoryjnym ustaleniem planu. Stawka to dotyczy sytuacji, w których dana nieruchomość jest zbywana w okresie 5 lat od momentu uchwalenia planu.

			mogłyby przyjęcie takiego, a nie innego rozwiązania, chociażby jak w przypadku pozostałych ujętych w ww. projekcie nieruchomości. Żądanie skarżącego: Obniżenie ww. stawki procentowanej służącej do obliczenia opłaty planistycznej co najmniej do poziomu 1%.							
DRUGIE WYŁOŻENIE										
4.	29.12.2016 r	E.S. 69-100 Słubice	Uwaga dotycząca zmniejszenia wysokości zabudowy na terenie U/MN z 9 m na 7,5 m. Projekt planu przewiduje zbyt wysokie wartości wysokości zabudowy – do 9 m, co daje możliwość realizacji budynków o trzech kondygnacjach nadziemnych. Zabudowa w taki sposób zaburzy możliwość korzystania z nieruchomości nr 697/23 (teren 1MN). Żądanie: Wprowadzenie w planie zapisów ograniczających wysokość zabudowy do maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych (przy czym druga kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe) przy jednoczesnym ograniczeniu wysokości zabudowy do	działka nr ewid. 697/22, 697/23	teren U/MN, 1MN	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona Teren U/MN zmieniono na teren zieleni urządzonej ZP.

			maksymalnie 7,5 m do kalenicy dachu, bez względu na kąt jego nachylenia.							
5.			Uwaga dotycząca zmniejszenia wskaźnika intensywności zabudowy z 3,3 na 2,5 na terenie U/MN. Zbyt wysoki wskaźnik intensywności zabudowy. Żądanie: Zmniejszenie parametru wskaźnika intensywności zabudowy do maksymalnej jego wartości wynoszącej 2,5.			-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona Teren U/MN zmieniono na teren zieleni urządzonej ZP.
6.			Uwaga dotycząca zmniejszenia wskaźnika powierzchni zabudowy z 0,75 na 0,25 na terenie U/MN. Zbyt wysoki wskaźnik powierzchni zabudowy. Żądanie: Zmniejszenie parametru wskaźnika powierzchni zabudowy do maksymalnej jego wartości wynoszącej 0,25.			-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona Teren U/MN zmieniono na teren zieleni urządzonej ZP.
7.			Uwaga dotycząca usunięcia zapisu dla terenu U/MN umożliwiającego zabudowę z granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki oraz wytyczenie linii zabudowy w odległości 5 m od ul. Wodnej z drogą dojazdową do działki nr ewid. 697/23. Niekorzystny zapis pozwalający			-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona Teren U/MN zmieniono na teren zieleni urządzonej ZP.

			zabudowywać nieruchomość w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki. Żądanie: Usunięcie zapisu pkt. 7 z § 19 z jednoczesnych wprowadzeniem w planie zapisu polegającym na wytyczeniu linii zabudowy, do której możliwa będzie od granicy przedmiotowej nieruchomości od strony ulicy Wodnej zabudowa przedmiotowej nieruchomości, w ten sposób, iż linia ta przebiegać będzie w odległości maksymalnie 5 m od granicy przedmiotowej nieruchomości od strony ulicy Wodnej przy zachowaniu szerokości tejże linii zabudowy uwzględniającej wytyczenie przejezdnej drogi dojazdowej do nieruchomości oznaczonej nr 697/23.						
8.			Uwaga dotycząca uzupełnienia zapisów planu o ustalenia czyniące zadość zasadom prawnym i przepisom prawa cywilnego, służące ochronie interesów posiadaczy i właścicieli nieruchomości dotkniętych negatywnymi skutkami wynikającymi z przyjętych w projekcie rozwiązań. Żądanie: Wprowadzenie do planu zapisów i ograniczeń czyniących zadość powołanym wyżej		-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona. Przepisy ogólne ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności art. 4 ust. 1 ww. ustawy, stanowią iż ustalenia planu winny ograniczać się do ustalenia przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Wyżej

			zasadom prawnym i przepisom prawa cywilnego, służących ochronie uzasadnionych interesów posiadaczy i właścicieli nieruchomości dotkniętych negatywnymi skutkami wynikającymi z przyjętych w projekcie rozwiązań.							wskazana zasada podkreślona została ponadto w art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odnoszącym się do podejmowania przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu. Szczegółowy, zamknięty katalog obowiązkowego oraz fakultatywnego zakresu ustaleń planu zawierają natomiast przepisy art.15 ust. 2 i ust. 3 ww. ustawy. W kontekście powyższego, w świetle wymogów art. 4 ust. 1, art. 14 ust. 1 czy też art. 15 ustawy o planowaniu przestrzennym, zamieszczenie w uchwale proponowanych zapisów stanowi przekroczenie właściwości organów sporządzających plan i nadinterpretację samego celu uchwalania planów, określonego w prawie. Ustawa nie daje bowiem kompetencji radzie miasta i burmistrzowi do regulacji zasad. Tym bardziej, iż kwestia ochrony własności jest regulowana przepisami odrębnymi, w tym przepisami Kodeksu cywilnego.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

9.			Uwaga dotycząca lokalizacji obiektów zieleni uporządkowanej na terenie U/MN przy zastrzeżeniu, iż teren przedmiotowej nieruchomości nie stanie się samodzielny terenem zieleni uporządkowanej.			X	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej zapisywania, iż teren ten nie może być samodzielnym terenem. Przepisy ogólne ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności art. 4 ust. 1 ww. ustawy, stanowią iż ustalenia planu winny ograniczać się do ustalenia przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Wyżej wskazana zasada podkreślona została ponadto w art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odnoszącym się do podejmowania przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu. Szczegółowy, zamknięty katalog obowiązkowego oraz fakultatywnego zakresu ustaleń planu zawierają natomiast przepisy art.15 ust. 2 i ust. 3 ww. ustawy. W kontekście powyższego, w świetle wymogów art. 4 ust. 1, art. 14 ust. 1 czy też art. 15 ustawy o planowaniu
----	--	--	--	--	--	---	---	---	---	--

										przestrzennym, zamieszczenie w uchwale proponowanych zapisów stanowi przekroczenie właściwości organów sporządzających i uchwalających plan i nadinterpretację samego celu uchwalania planów, określonego w prawie. Ponadto działka nr 697/22, dla której zmieniono funkcję z U/MN na ZP jest odrębną własnością, samodzielną nieruchomością. Proponowany zapis stanowiłby ograniczenie praw własności.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Przewodniczący Rady Miejskiej

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
XXXVI/296/2017
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 25 maja 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH
O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO PRZY UL.
KONOPNICKIEJ W SŁUBICACH, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH
FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zmianami), Rada Miejska w Słubicach, w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia planu miejscowego, rozstrzyga co następuje:

§ 1. Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, a zapisanymi w ustaleniach przedmiotowego miejscowego planu, jest poszerzenie ul. Konopnickiej oraz urządzenie terenu drogi wewnętrznej i terenu komunikacji wewnętrznej, w tym wykup niewielkiej części tych gruntów.

§ 2. 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury będzie się odbywał zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym z Prawem budowlanym, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, o ochronie środowiska oraz o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2. Zadanie w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzić właściwi zarządcy tej infrastruktury, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, telekomunikacyjnej i gazociągowej, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami również będą realizowane zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje dotyczące przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.

3. Podstawą przyjęcia do realizacji zadań należących do zadań własnych gminy, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, będą zapisy uchwał budżetowych Gminy Słubice oraz wieloletnie plany inwestycyjne gminy.

4. Termin wykonania zadań własnych gminy, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego będzie ustalany sukcesywnie, według kryteriów i zasad stosowanych przy konstruowaniu uchwał budżetowych.

§ 3. 1. Finansowanie inwestycji opisanej w §1 i §2 rozstrzygnięcia, podlega przepisom odrębnym, w tym przepisom wprowadzającym ustawę o finansach publicznych oraz ustawie o samorządzie gminnym. Kolejność realizacji inwestycji oraz limit wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne, będzie każdorazowo przewidywany w budżecie gminy na dany rok.

2. Finansowanie inwestycji o których mowa wyżej, będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy;

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminny, uzyskiwanymi w ramach m.in.:

a) dotacji unijnych,

b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

d) kredytów i pożyczek bankowych,

e) innych środków zewnętrznych.

Przewodniczący Rady Miejskiej