

z dnia 22 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ul. Kościuszki i ul. Daszyńskiego w Słubicach

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz Uchwały Rady Miejskiej w Słubicach Nr XXXVIII/399/2021 z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ul. Kościuszki i ul. Daszyńskiego w Słubicach, uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ul. Kościuszki i ul. Daszyńskiego w Słubicach, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice, zatwierdzonego Uchwałą XXXVIII/398/2021 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 28 października 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący rysunek planu, będący integralną częścią graficzną uchwały, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ul. Kościuszki i ul. Daszyńskiego w Słubicach”;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Słubicach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Słubicach o sposobie 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;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej tereny;

- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, przy której obowiązkowo należy sytuować zewnętrzną ścianę budynku;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchni zabudowy budynku – należy przez to rozumieć powierzchnię budynku, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych ścian budynku w stanie wykończonym na powierzchnię terenu, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 6) 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;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć działalność w zakresie usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży określonej w dalszej części uchwały, związanych z żywnością, zakwaterowania, finansowych, ubezpieczeniowych, obsługą rynku nieruchomości, administrowania i działalności wspierającej, opieki zdrowotnej z wyłączeniem szpitali, kultury, rozrywki, sportu i rekreacji, turystyki, kształcenia i edukacji, informacji i komunikacji, działalności członkowskich, fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych, działalności związanych z poprawą kondycji fizycznej, biurowych, opieki nad zwierzętami domowymi; zakazuje się stacji napraw i obsługi pojazdów, myjni samochodowych, stacji paliw.

§ 4. 1. W zakresie przeznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się teren zabudowy usługowej lub teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem: **U,MW**.

2. Ustala się na rysunku planu przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które oznaczono linią ciągłą, zwanych w dalszej części uchwały „liniami rozgraniczającymi tereny”.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zachowanie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na załączniku nr 1, przy czym:
 - a) dopuszcza się w granicach terenu objętego planem wysunięcie przed obowiązujące linie zabudowy takich części budynku jak:
 - docieplenia istniejących budynków,
 - gzymsy, okapy dachów,
 - b) zakazuje się wysunięć o których mowa w lit. a, poza granice obszaru objętego planem;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,

- b) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji,
 - c) klimatyzatorów, wentylatorów oraz urządzeń związanych z odnawialnymi źródłami energii na elewacjach frontowych budynków;
- 3) dla budynków istniejących lub ich części:
- a) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, montaż oraz zmianę sposobu użytkowania, przy zachowaniu ustaleń planu, jednocześnie traktując obowiązującą linię zabudowy jako nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) posiadających w dniu wejścia w życie planu odmienne parametry zabudowy oraz funkcje niż ustalone w planie, dopuszcza się ich zachowanie;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz:

- 1) kształtowania powierzchni biologicznie czynnych w formie skwerów, zieleńców, z wykorzystaniem zieleni niskiej, średniej oraz wysokiej;
- 2) stosowania barw pastelowych dla elewacji budynków.

§ 8. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się :

- 1) ochronę konserwatorską wyznaczoną w Gminnej Ewidencji Zabytków:
 - a) całego obszaru objętego planem leżącego w strefie ochrony konserwatorskiej „B”,
 - b) budynku mieszkalnego pokazanego na rysunku w zakresie:
 - formy i bryły budynku,
 - kompozycji elewacji z zachowaniem detalu architektonicznego, z zakazem ocieplenia zewnętrznej elewacji usytuowanej od strony ul. Daszyńskiego, w przypadku remontu elewacji nakaz przywrócenia detalu architektonicznego,

- geometrii dachu, z nakazem stosowania tradycyjnego pokrycia dachowego, np. dachówki ceramicznej, w odcieniach czerwieni, np. czerwień naturalna, angoba,
 - stolarki drzwiowej i okiennej z zachowaniem oryginalnych podziałów i wymiarów;
- 2) zastosowanie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem.

§ 10. Przy zachowaniu § 9, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **U,MW**, ustala się:

1) lokalizację:

- a) budynków usługowych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m²,
- a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- b) budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami,
- c) budynków usługowo-mieszkalnych wielorodzinnych,
- d) obiektów komunikacji:

- dojeżdż i dojazdów,
- miejsc postojowych;

2) linie zabudowy:

- a) obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - wyznaczoną w odległości od 0,0 m do 4,4 m od linii rozgraniczającej terenu z Aleją Młodzieży Polskiej i ul. Kościuszki, leżących poza granicami planu,
 - wyznaczoną w odległości 0,0 m od linii rozgraniczającej terenu z ul. Daszyńskiego, leżącą poza granicami planu,
- b) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) wysokość budynków: od 12,0 m do 20,0 m mierzone od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do obiektu, do najwyższego punktu połaci dachowej;

4) dach:

- a) kąt nachylenia głównych połaci dachu od 20° do 48°,
- b) dwuspadowy lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych, pokryty dachówką, blachą lub materiałem dachówko podobnym;

5) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) maksymalną: 7,00,
- b) minimalną: 0,01;

6) maksymalną powierzchnię zabudowy: 90% powierzchni działki budowlanej;

7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 0% powierzchni działki budowlanej;

8) nakaz realizacji miejsc parkingowych:

a) przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ramach budowanych parkingów, w liczbie minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk parkingowych, sposób ich realizacji – w formie parkingu terenowego,

b) minimum jedno miejsce parkingowe na dwa lokale mieszkalne,

c) minimum jedno miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100,0 m² użytkowej powierzchni usługowej innej niż handlowa,

d) minimum jedno miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni sprzedaży dla usług handlu,

e) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się ochronę obszarów objętych planem ze względu na położenie w granicach udokumentowanego czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału:

1) na obszarze planu nie wyznacza się terenów, dla których przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalań i podziałów;

2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się szczegółowe zasady i warunki:

a) minimalna powierzchnia działki: 190 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki: 7,0 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 70° - 100°, z tolerancją do 10°.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się nakaz uwzględnienia wymagań dotyczących dróg pożarowych oraz warunków dla przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) obsługę komunikacyjną budynku usytuowanego przy ul. Daszyńskiego leżącej poza granicami planu:

- a) bezpośrednio poprzez istniejący zjazd z dróg krajowych nr 29 i 31 leżących poza granicami planu, z zachowaniem lit. b,
 - b) w przypadku realizacji funkcji usługowej w ramach istniejącego budynku: z drogi krajowej nr 29 – ul. Kościuszki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługę komunikacyjną dla pozostałej części obszaru planu: z drogi krajowej nr 29 – ul. Kościuszki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej na następujących warunkach:
 - a) ścieki komunalne: odprowadzenie do sieci kanalizacyjnej,
 - b) wody opadowe i roztopowe: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) woda: z sieci wodociągowej,
 - d) energia elektryczna:
 - z sieci energetycznej,
 - z instalacji odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem źródeł energii wiatru, o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - e) gaz: z sieci gazowej,
 - f) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - z sieci ciepłowniczej,
 - za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń ze spalania paliwa: płynnego, gazowego, ciekłego,
 - z instalacji odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem źródeł energii wiatru, o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - g) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

§ 16. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 17. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

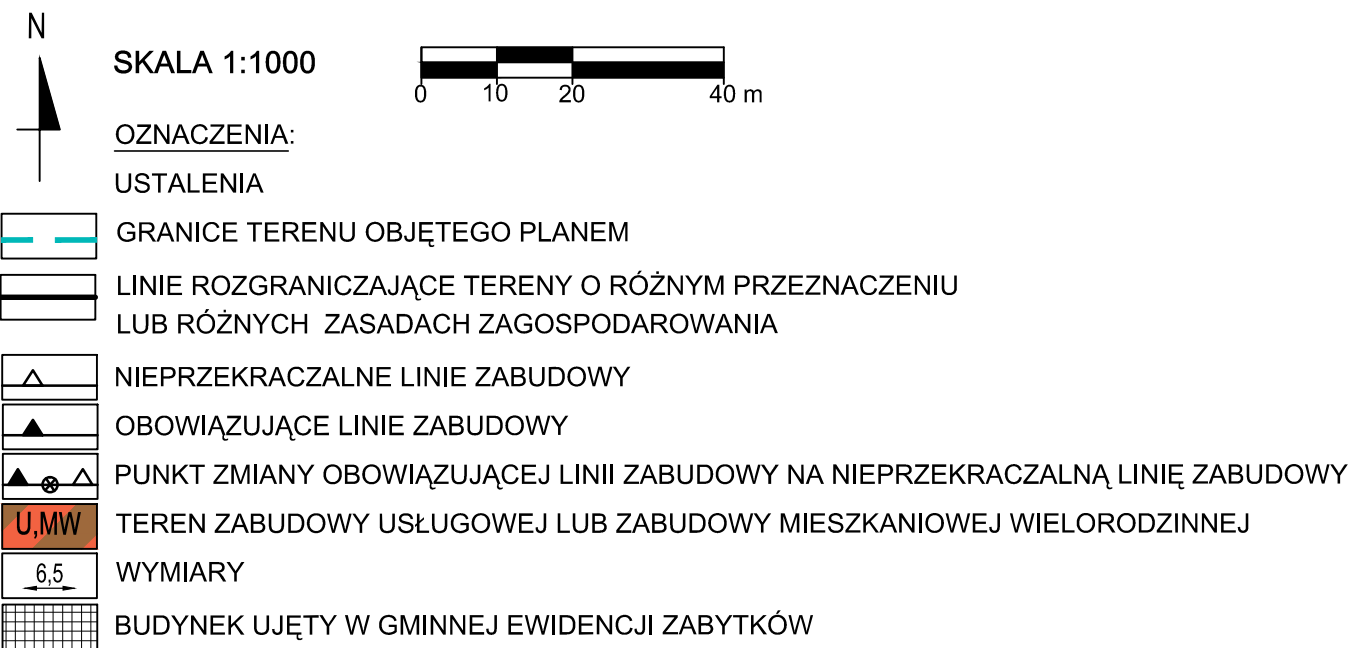
§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Słubic.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Grzegorz Cholewczyński

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW
POŁOŻONYCH W REJONIE UL. KOŚCIUSZKI I UL. DASZYŃSKIEGO W SŁUBICACH



OBSZAR PLANU POŁOŻONY JEST W GRANICACH:

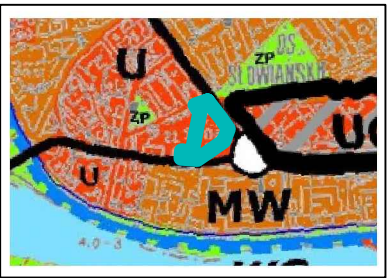
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "B" - MIASTO SŁUBICE UJĘTE JEST W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW, USTANOWIONEJ ZARZĄDZENIEM BURMISTRZA SŁUBIC NR 160/2015 Z DNIA 26 CZERWCA 2015 R., ZE ZMIANĄ, JAKO:
"MIASTO PRZY ŚREDNIOWIECZNYM SZLAKU HANDLOWYM Z BERLINA DO POZNANIA, LOKACJA W 1253 R., D. OSADA TARGOWA Z KOŚCIOŁEM, DO 1945 R. PRAWOBRZEŻNE PRZEDMIEŚCIE FRANKFURTU N/O, LOKACJA
• GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 144 WIELKOPOLSKA DOLINA KOPALNA.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SŁUBICE

SKALA 1:10 000



- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ



W RAMACH ZABUDOWY USŁUGOWEJ DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ:

- WSZELKIEGO RODZAJU OBIEKTÓW USŁUGOWYCH,
- OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KOMUNIKACJI ORAZ ZIELENI UPORZĄDKOWANEJ,
- ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, WYŁĄCZNIE PO SPORZĄDZENIU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 977) rozstrzyga się, co następuje:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ul. Kościuszki i ul. Daszyńskiego w Słubicach był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 12 kwietnia 2023 r. do 08 maja 2023 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 20 kwietnia 2023 r., uwagi przyjmowano do 22 maja 2023 r. W ustawowym terminie wpłynęła uwaga, która Rozstrzygnięciem Burmistrza Słubic została nieuwzględniona.

Rada Miejska w Słubicach po zapoznaniu się z wniesioną uwagą, postanawia o jej nieuwzględnieniu, uzasadniając poniżej:

W § 10 pkt 3 projektu uchwały, wyłożonym do publicznego wglądu, wysokość budynków na terenie zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym symbolem U,MW ustalono w sposób następujący:

„3) wysokość budynków: od 12,0 m do 20,0 m mierzone od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do obiektu, do najwyższego punktu połączenia dachowej;”

Zapis ten został wypracowany na etapie opiniowania projektu planu przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, która stanowi organ doradczy dla burmistrza jako organu sporządzającego projekt planu, co wynika z art. 8 pkt 3 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977). Istotnym jest również fakt, że zgodnie z art. 8 pkt 6 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *„Organ doradczy, (...), składa się z osób o wykształceniu i przygotowaniu fachowym związanym bezpośrednio z teorią i praktyką planowania przestrzennego”*.

Ze względu na położenie terenu objętego przedmiotowym planem w centrum miasta Słubice, stanowiącym ważne miejsce w strukturze miasta, zarówno ze względu na układ komunikacyjny, podział funkcjonalny jak i sąsiadującą zabudowę, Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna stanęła na stanowisku, że powinna być ustalona minimalna wysokość zabudowy. Dzięki temu nowa zabudowa realizowana przy zachowaniu wyznaczonych w planie

linii zabudowy będzie stanowić kontynuację zastanego układu zabudowy, przyczyni się do poprawy układu przestrzeni na skrzyżowaniu Alei Młodzieży Polskiej i ul. Tadeusza Kościuszki.

Podsumowując, Rada Miejska w Słubicach mając na względzie dbałość o ład przestrzenny miasta Słubice postanawia o nieuwzględnieniu uwagi.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH
O SPOSOBIE 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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia planu miejscowego rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Teren opracowania jest uzbrojony, w związku z tym plan nie przewiduje nowych inwestycji związanych z budową infrastruktury technicznej, do realizacji których gmina byłaby zobowiązana. Zatem gmina nie poniesie wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVIII/669/2023
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 22 czerwca 2023 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 UCHWAŁY NR LVIII/669/2023
RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH

z dnia 22 czerwca 2023 r.

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 28 października 2021 r. na sesji Rady Miejskiej w Słubicach Uchwały Nr XXXVIII/399/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ul. Kościuszki i ul. Daszyńskiego w Słubicach.

Opracowanie miejscowego planu miało na celu dostosowanie i uaktualnienie zapisów obowiązujących planów miejscowych do aktualnych, jak i przyszłych potrzeb. Zmienione zapisy pozwolą na wprowadzenie ładu przestrzennego, uporządkowanie istniejącego zagospodarowania, doprowadzenie do zgodności z przepisami, a także inwestowanie w obszarze objętym planem. Jednocześnie ustalone linie zabudowy i parametry zabudowy służą wykształceniu kwartału zabudowy pierzejowej od strony dróg publicznych: Alei Młodej Polskiej. Zdefiniowano usługi, możliwe do realizacji w tym miejscu, mając na uwadze położenie obszaru planu w centrum miasta, z ekspozycją na główne ciągi komunikacyjne.

Biorąc pod uwagę przepis art. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), który jednoznacznie wskazuje, iż główną zasadą w planowaniu przestrzennym jest to, iż określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zasadnym było przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego oraz jego opracowanie.

Stosownie do art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.), Burmistrz Słubic przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu nie został złożony przez mieszkańców żaden wniosek.

Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice, przewiduje teren zabudowy usługowej. W ramach zabudowy usługowej studium dopuszcza lokalizację:

- wszelkiego rodzaju obiektów usługowych,
- obiektów infrastruktury technicznej, komunikacji oraz zieleni uporządkowanej,

-zabudowy mieszkaniowej, wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z ww. zapisami studium.

Planowany charakter i parametry zabudowy są zbliżone do zabudowy na terenach objętych planem jak i na terenach sąsiednich. Plan spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględniania walory architektoniczne i krajobrazowe. Przestrzeń objęta pracami urbanistycznymi tworzy harmonijną całość wewnątrz obszaru, jak i z jego otoczeniem, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z wytycznymi Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Gminną Ewidencją Zabytków, ustanowioną Zarządzeniem Burmistrza Słubic Nr 160/2015 z dnia 26 czerwca 2015 r. – poprzez odpowiednie zapisy planu. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1062). Projektując plan miejscowy uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w ww. ustawie oraz w konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. Plan został zaprojektowany w taki sposób, aby był użyteczny dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. W planie uwzględniono również interes publiczny i prawo własności. Walory ekonomiczne przestrzeni, z racji rosnącej ceny gruntów uzbrojonych i skomunikowanych, uwzględniono poprzez ww. wskaźniki i parametry zabudowy. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa konsumowane są poprzez uzgadnianie zapisów planu z organami strzegącymi porządku publicznego i bezpieczeństwa państwa. Natomiast potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym szerokopasmowej, są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Tereny objęte planem znajdują się na obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej. Kształtowanie struktur przestrzennych na tych terenach następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, stąd też starano się połączyć z istniejącymi już terenami komunikacyjnymi. Istnieje możliwość wykorzystania transportu zbiorowego.

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są przewidziane w analizie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, której wyniki przyjęto uchwałą

Nr LVII/453/2018 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 12 października 2018 r. w sprawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Słubice w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. We wnioskach końcowych wskazano:

„opracowywane nowe plany miejscowe powinny dotyczyć przede wszystkim lokalizacji, w których gmina obserwuje wzmożony ruch inwestycyjny w celu ograniczenia rozwoju ekstensywnej zabudowy oraz stworzenia logicznych powiązań funkcjonalnych (tj. terenów szczególnie związanych z bieżącymi potrzebami rozwoju gminy, w tym rozwoju gospodarczego w związku z potrzebą uporządkowania zabudowy i zagospodarowania tych terenów). Dotyczy to zwłaszcza:

- *zachodniego obrębu miejscowości Słubice – w zakresie porządkowania zarówno istniejących struktur zainwestowania miasta jak i potencjalnych struktur rozwoju w kierunku wschodnim,”*

Po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień, wprowadzono niezbędne zmiany i skierowano projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu. Wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W ustawowym terminie wpłynęła uwaga, która Rozstrzygnięciem Burmistrza Słubic została nieuwzględniona.

W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Słubice. W trakcie wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu zorganizowano dyskusję publiczną. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminny został szczegółowo przedstawiony w opracowaniu pt. „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu (...)”. Dokument ten był opracowany wraz z projektem planu i zainteresowani, na każdym etapie procedury, w tym na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, mogli się z nim zapoznać.

W granicach terenów objętych planem traci moc:

- uchwała Nr XXVII/265/2001 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Słubice (opubl. Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2001 r. Nr 23, poz. 261),

- uchwała Nr XXII/207/2016 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 25 sierpnia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Słubice dla terenu przy ul. Daszyńskiego (opubl. Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2016 r. poz. 1756).

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ul. Kościuszki i ul. Daszyńskiego w Słubicach wraz z listą nieuwzględnionych uwag, został skierowany przez Burmistrza Słubic do przedstawienia Radzie Miejskiej w Słubicach.

Ze względu na porządkującą rolę przedmiotowego planu oraz zakończoną procedurę prawną, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.