

UCHWAŁA NR XIII/102/2019

RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH

z dnia 29 sierpnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie Kostrzyńsko - Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XLVII/367/2018 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek zlokalizowanych w obszarze Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach, jak także uchwałą Nr LI/399/2018 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLVII/367/2018 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek zlokalizowanych w obszarze Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach.

uchwala się co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach - zwany dalej planem, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice, uchwalonego uchwałą Nr LVI/439/2018 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 27 września 2018 r. - wg załączonego na rysunku planu wyrys.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, składa się z niniejszej części tekstowej wraz z uzasadnieniem, a jego integralną częścią są następujące załączniki:

1) rysunek planu w skali 1:500 - stanowiący załącznik nr 1 (arkusze 1A-1D) do niniejszej uchwały,

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i finansowania zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag do planu - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

4. Dla każdego terenu funkcjonalnego wyznaczonego planem obowiązują ustalenia ogólne wskazane w §2 oraz ustalenia szczegółowe wskazane w §3.

USTALENIA OGÓLNE

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz usług - oznaczone symbolem **P,U**,
- 2) teren zieleni innej - oznaczony symbolem **ZI**,
- 3) teren lasu - oznaczony symbolem **ZL**,
- 4) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone symbolem **KDW**.

2. Ilećroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie (terenie funkcjonalnym) - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, a ponadto numerem porządkowym ułatwiającym jego identyfikację,
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym przewiduje się realizację budynków oraz reklam,
- 3) wewnętrznej komunikacji drogowej - należy przez to rozumieć wewnętrzne dojazdy w obrębie wyznaczonych terenów funkcjonalnych P,U o minimalnej szerokości 6,0 m, zapewniające swobodną obsługę tych terenów lub umożliwiające potencjalny dojazd do ewentualnych nowych działek budowlanych wydzielonych z powierzchni tych terenów,
- 4) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji komunikacyjnej, samorządowej, turystycznej, przyrodniczej oraz edukacji ekologicznej i historycznej.

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

- 1) granice obszarów objętych planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie poszczególnych terenów oznaczone odpowiednim symbolem,
- 5) wymiary.

4. W zakresie ustaleń funkcjonalno-przestrzennych dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasad kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) przeznaczenie poszczególnych terenów, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy - w odległościach minimum:
 - a) 6,0 m od terenów dróg wewnętrznych - oznaczonych graficznie na rysunku planu,
 - b) zgodnie z przepisami odrębnymi - w przypadkach nieoznaczonych graficznie na rysunku planu, w tym od lasów, z zastrzeżeniem dotyczącym lokalizacji zabudowy na granicy działki budowlanej, o którym mowa w ustaleniach szczegółowych,
- 3) zakaz:

- a) odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do urządzeń melioracyjnych, drenarskich lub bezpośrednio do gruntu,
- b) realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem realizacji inwestycji celu publicznego,
- c) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku poważnej awarii przemysłowej) - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) lokalizacji składowisk odpadów, spalarni odpadów oraz innych instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, jak także instalacji spalania biomasy.

5. W zakresie ustaleń dotyczących sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ustala się:

- 1) ochronę obszarów objętych planem ze względu na ich położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”,
- 2) ochronę obszaru objętego planem w zakresie w jakim położony jest on granicach złoża węgla brunatnego „Rzepin” (nr identyfikacyjny: WB 5604),
- 3) obowiązek zawiadamiania właściwych organów o przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych kopalnych szczątków roślin lub zwierząt oraz stwierdzenia występowania siedlisk potencjalnych gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) obowiązek zawiadamiania właściwych organów o przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu mogącego być zabytkiem - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) w obszarach objętych planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią bądź też osuwania się mas ziemnych, jak także formy ochrony przyrody.

6. W zakresie ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie wyznacza się na obszarach objętych planem granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości,
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie odrębnych przepisów ustala się następujące zasady i warunki:
 - a) minimalną powierzchnię działek w terenach P,U - 2000,0 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki - 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 45⁰ do 90⁰,

3) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe, jak także w celu regulacji granic nieruchomości i polepszenia warunków zagospodarowania,

4) w przypadku gdy powierzchnia istniejącej nieruchomości jest mniejsza od minimalnej powierzchni działki ustalonej dla terenu, w którym zlokalizowana jest taka nieruchomość, nie stanowi to naruszeń ustaleń planu.

7. W zakresie ustaleń dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się ograniczenia wynikające uwarunkowań środowiska przyrodniczego i kulturowego, o których mowa w ust. 5 pkt 1, 2, 3 i 4 niniejszego planu.

8. W zakresie ustaleń dotyczących komunikacji ustala się:

1) obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem poprzez:

a) drogi wewnętrzne,

b) wewnętrzną komunikację drogową,

2) zapewnienie lokalizacji:

a) w terenach od 1P,U do 3P,U w obrębie działki budowlanej - niezbędnej ilości miejsc parkingowych, lecz nie mniej aniżeli:

- jedno miejsce parkingowe na 400,0 m² powierzchni użytkowej budynków i budowli produkcyjnych, magazynów i składów,

- jedno miejsce parkingowe na 200,0 m² powierzchni użytkowej budynków i budowli usługowych,

b) w terenach od 1P,U do 3P,U w obrębie działki budowlanej - jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

9. W zakresie ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem ujęcia własnego, z uwzględnieniem właściwego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych - do systemu kanalizacji sanitarnej, po uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do systemu kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,

4) zaopatrzenie w gaz - z systemu zasilania w gaz ziemny, z dopuszczeniem indywidualnych stacji gazowych,

- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną - z systemu sieci energetycznej zasilanej ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV, z dopuszczeniem - w odniesieniu do terenów od 1P,U do 3P,U - odnawialnych źródeł energii, o których mowa w ustaleniach szczegółowych,
 - 6) zaopatrzenie w energię ciepłą - z własnych, lokalnych źródeł, z wykorzystaniem do tego celu energii elektrycznej lub gazu,
 - 7) obsługę w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowej w ramach łączności publicznej - poprzez istniejące i nowo projektowane kanały technologiczne oraz poprzez inne wolnostojące urządzenia i obiekty nadawczo-odbiorcze telekomunikacji,
 - 8) wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej zabezpieczających filtry czerpni powietrza stacji uzdatniania wody znajdujących się poza obszarem opracowania planu,
 - 9) gospodarkę odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 10) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i remontu istniejących oraz budowy nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
10. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
11. W obszarach objętych planem nie wyznacza się wydzielonych urządzeń, budowli ani zabezpieczeń w zakresie bezpieczeństwa i obronności.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 3. 1. W zakresie terenów funkcjonalnych **od 1P,U do 3P,U** - tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz usług, ustala się:

- 1) linie rozgraniczające terenów oraz nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu oraz wg ustaleń ogólnych niniejszego planu,
- 2) stosowanie dachów płaskich oraz dachów stromych o układzie dwuspadowym lub wielospadowym, w tym kopertowym i nachyleniach głównych połaci od 0° do 45°,
- 3) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 2000,0 m²,
- 4) ograniczenie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 80%,
- 5) zapewnienie powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
- 6) obowiązek zapewnienia poprzez teren 3P,U dojazdów do istniejących studni wodociągowych oraz terenów zainwestowanych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem po południowo-wschodniej stronie terenu 3P,U,
- 7) zapewnienie miejsc parkingowych w ilości określonej w §2 ust. 8 pkt 2,
- 8) wysokość zabudowy do 10 kondygnacji i do 30,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych,

9) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,01,

b) maksymalna - 8,0,

10) dopuszczenie:

a) rozbiórki, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy, z możliwością jej nadbudowy oraz budowy nowej zabudowy,

b) lokalizacji stacji magazynowych gazu skroplonego - pod warunkiem spełnienia wymogów zawartych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 3 lit. c),

c) lokalizacji usług, w tym stacji paliw oraz organizacji miejsc noclegowych, z wyłączeniem usług hotelarskich niezwiązanych z obsługą funkcji produkcyjno-składowo-magazynowej,

d) lokalizacji zabudowy na granicy działki budowlanej na styku z innymi działkami budowlanymi stanowiącymi tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz usług, w tym z przyległymi działkami budowlanymi poza obszarem objętym planem,

e) stosowania urządzeń wytwarzających energię lub ciepło z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 3 lit. c) w odniesieniu do instalacji spalania biomasy - zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) sytuowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

g) podziału nieruchomości,

h) lokalizacji wiat, hal namiotowych oraz stosowania powłok pneumatycznych,

i) lokalizacji miejsc parkingowych dla towarowego taboru samochodowego,

j) korekty przebiegu istniejących dojazdów, o których mowa w pkt. 6,

k) o którym mowa w §2 ust. 6 pkt 3,

l) tablic informacyjnych,

11) zakazy:

a) lokalizacji alternatywnych źródeł pozyskiwania energii elektrycznej w postaci siłowni wiatrowych,

b) o których mowa w §2 ust. 4 pkt 3,

12) dojazdy - z przyległych dróg, a ponadto poprzez wewnętrzną komunikację drogową,

13) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 9.

2. W zakresie terenu funkcjonalnego **4P,U** - teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz usług, ustala się:

1) linie rozgraniczające terenu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu oraz wg ustaleń ogólnych niniejszego planu,

2) przeznaczenie terenu - powiększenie terenów istniejących funkcji produkcyjno-magazynowo-usługowych w przyległym obszarze nieobjętym planem oraz umożliwienie ich obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg,

3) stosowanie dachów płaskich oraz dachów stromych o układzie dwuspadowym lub wielospadowym, w tym kopertowym i nachyleniach głównych połaci od 0° do 45°, w dostosowaniu do zabudowy występującej w obszarze, o którym mowa w pkt. 2,

4) ze względu na uwarunkowania terenu oraz jego przeznaczenie, o którym mowa w pkt. 2 nie ustala się minimalnej powierzchni działki budowlanej, minimalnej powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej, jak także wysokości i intensywności zabudowy oraz miejsc parkingowych,

5) dopuszczenie:

a) lokalizacji zabudowy na granicy działki budowlanej na styku z innymi działkami budowlanymi stanowiącymi tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz usług, w tym z działkami wchodzącymi w skład obszaru, o którym mowa w pkt. 2,

b) sytuowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) podziału nieruchomości,

d) tablic informacyjnych,

6) zakazy:

a) lokalizacji alternatywnych źródeł pozyskiwania energii elektrycznej w postaci siłowni wiatrowych,

b) o których mowa w §2 ust. 4 pkt 3,

7) dojazdu - z przyległych dróg, w tym z drogi wewnętrznej 7KDW, a ponadto poprzez wewnętrzną komunikację drogową z obszarem, o którym mowa w pkt. 2,

8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 9.

3. W zakresie terenu funkcjonalnego **5ZI** - teren zieleni innej, ustala się:

1) linie rozgraniczające terenu - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,

2) obowiązek uwzględnienia istniejących w obrębie terenu budowli infrastruktury technicznej w zakresie sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych oraz teletechnicznych,

3) dopuszczenie:

a) podziału nieruchomości,

b) o którym mowa w §2 ust. 9 pkt 10,

c) grodzenia terenu,

d) tablic informacyjnych,

4) zakaz lokalizacji budynków,

5) dojścia i dojazdy - z przyległych dróg.

4. W zakresie terenu funkcjonalnego **6ZL** - teren lasu, ustala się:

1) linie rozgraniczające terenu - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,

2) dopuszczenie:

a) podziału nieruchomości,

b) sytuowania systemów infrastruktury technicznej,

c) tablic informacyjnych,

d) budowy dróg leśnych,

3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych,

4) dojścia i dojazdy - z przyległych dróg.

5. W zakresie terenów funkcjonalnych od **7KDW do 9KDW** - tereny dróg wewnętrznych, ustala się:

1) linie rozgraniczające terenów - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,

2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających - od 20,0 m do 40,0 m,

3) dopuszczenie:

a) sytuowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) nasadzeń drzew i krzewów oraz oświetlenia,

c) realizacji miejsc parkingowych i chodników,

d) podziału nieruchomości,

e) tablic informacyjnych,

4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 9 pkt 3.

§ 4. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 5. Tracą moc uchwały, odpowiednio: Nr LVI/358/98 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 18 czerwca 1998 r. oraz Nr XLI/397/09 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 26 listopada 2009 r. w części objętej niniejszą uchwałą.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Słubic.

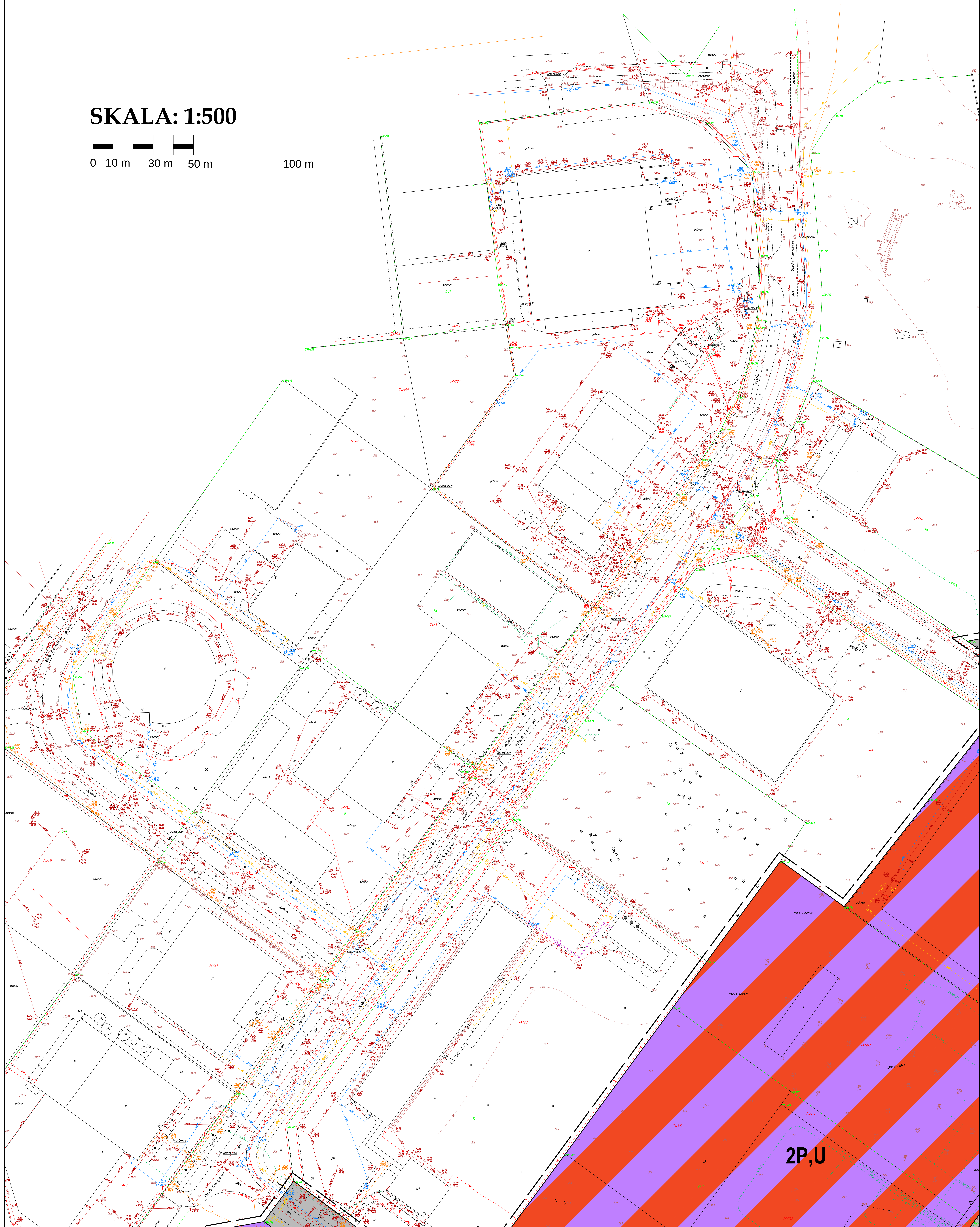
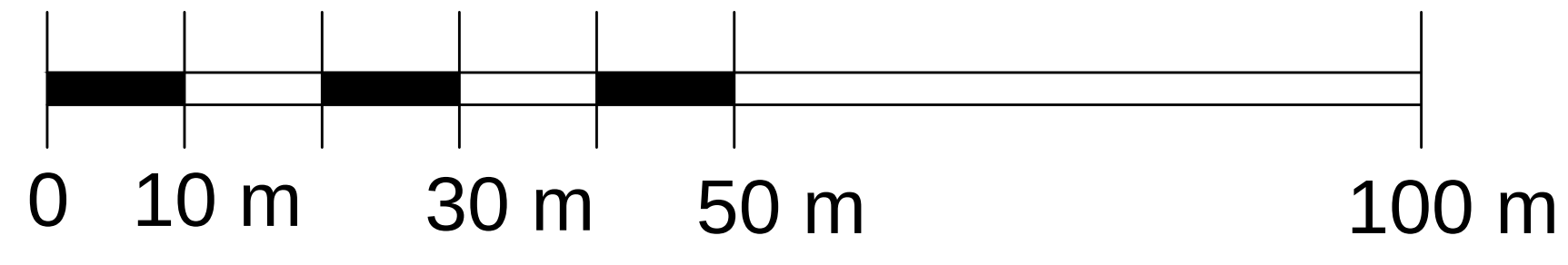
§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

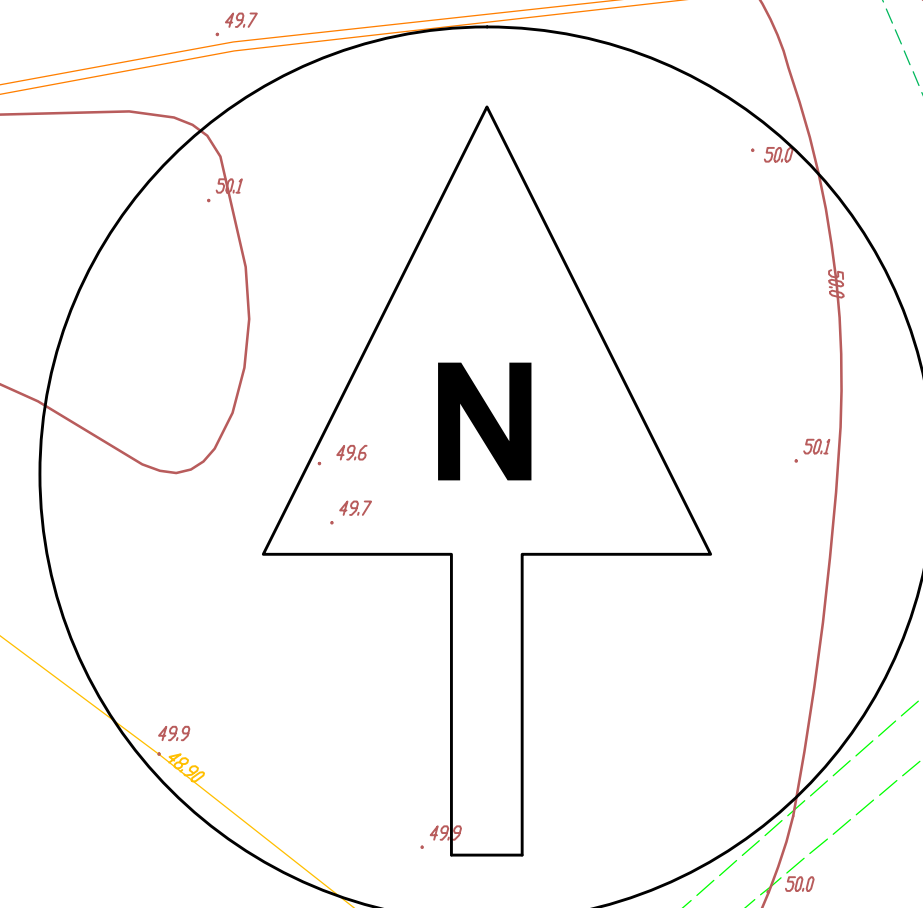
Grzegorz Cholewczyński

1A MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE KOSTRZYŃSKO-SŁUBICKIEJ SPECJALNEJ STREFY EKONOMICZNEJ W SŁUBICACH

SKALA: 1:500



2P,U



1P,U

7KDW

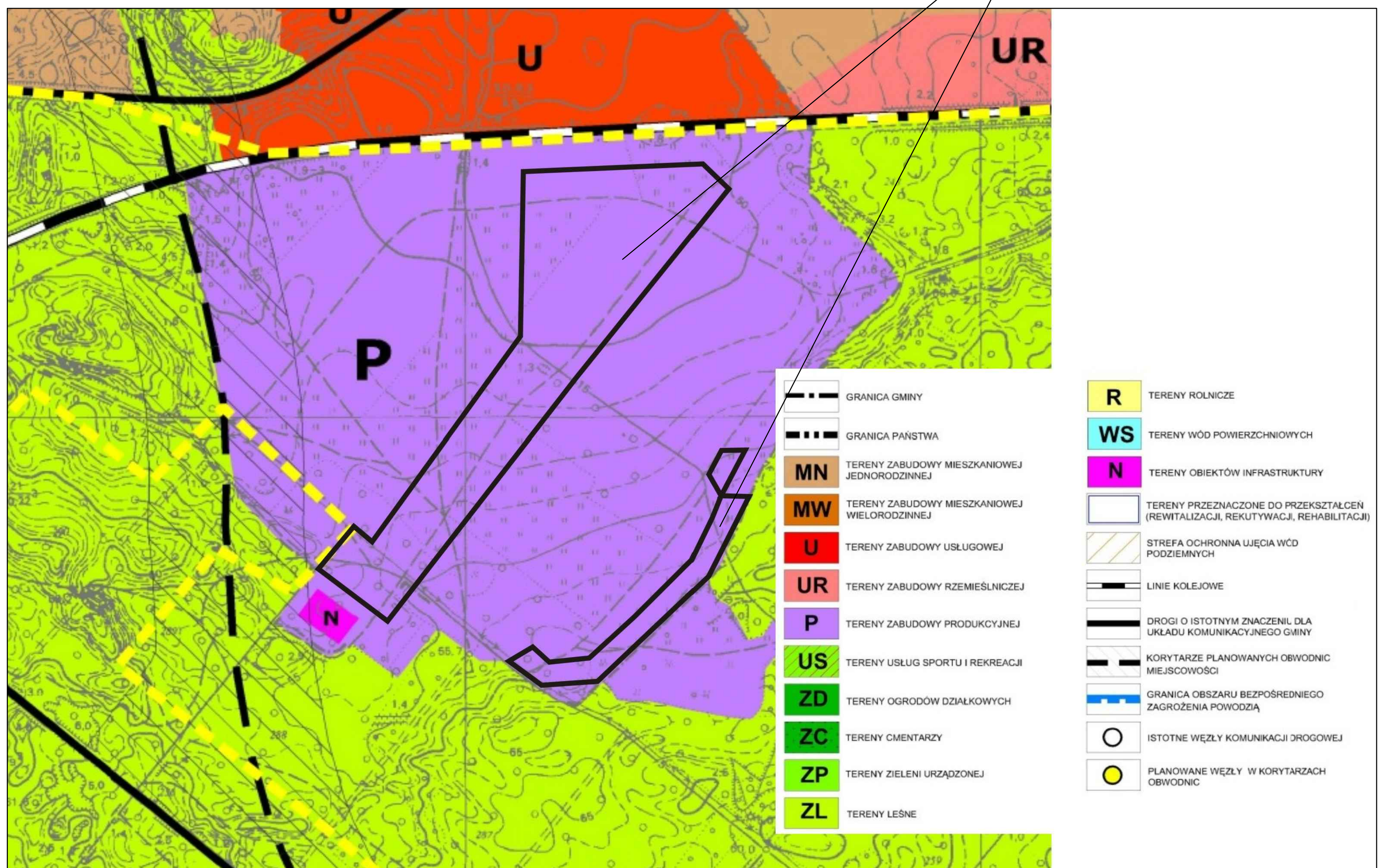
7KDW



Załącznik Nr 1 Arkusz C do uchwały Nr XLIII/102/2019
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 29 sierpnia 2019 r.

WYRYS I WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SŁUBICE

obszary objęte opracowaniem
planu miejscowego



Kierunki zagospodarowania przestrzennego
dla terenów zabudowy produkcyjnej "P" - dopuszczenie obiektów
"(...) wszelkich usług i infrastruktury technicznej (...)"

uchwała nr LVI/439/2018
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 27 września 2018 r.

LEGENDA

Ustalenia obowiązujące:

- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW ORAZ USŁUG
- TEREN ZIELENI INNEJ
- TEREN LASU
- TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

Ustalenia informacyjne:

- GRANICA ZŁOŻA WĘGLA BRUNATNEGO "RZEPIN" (nr identyfikacyjny: WB 5604)

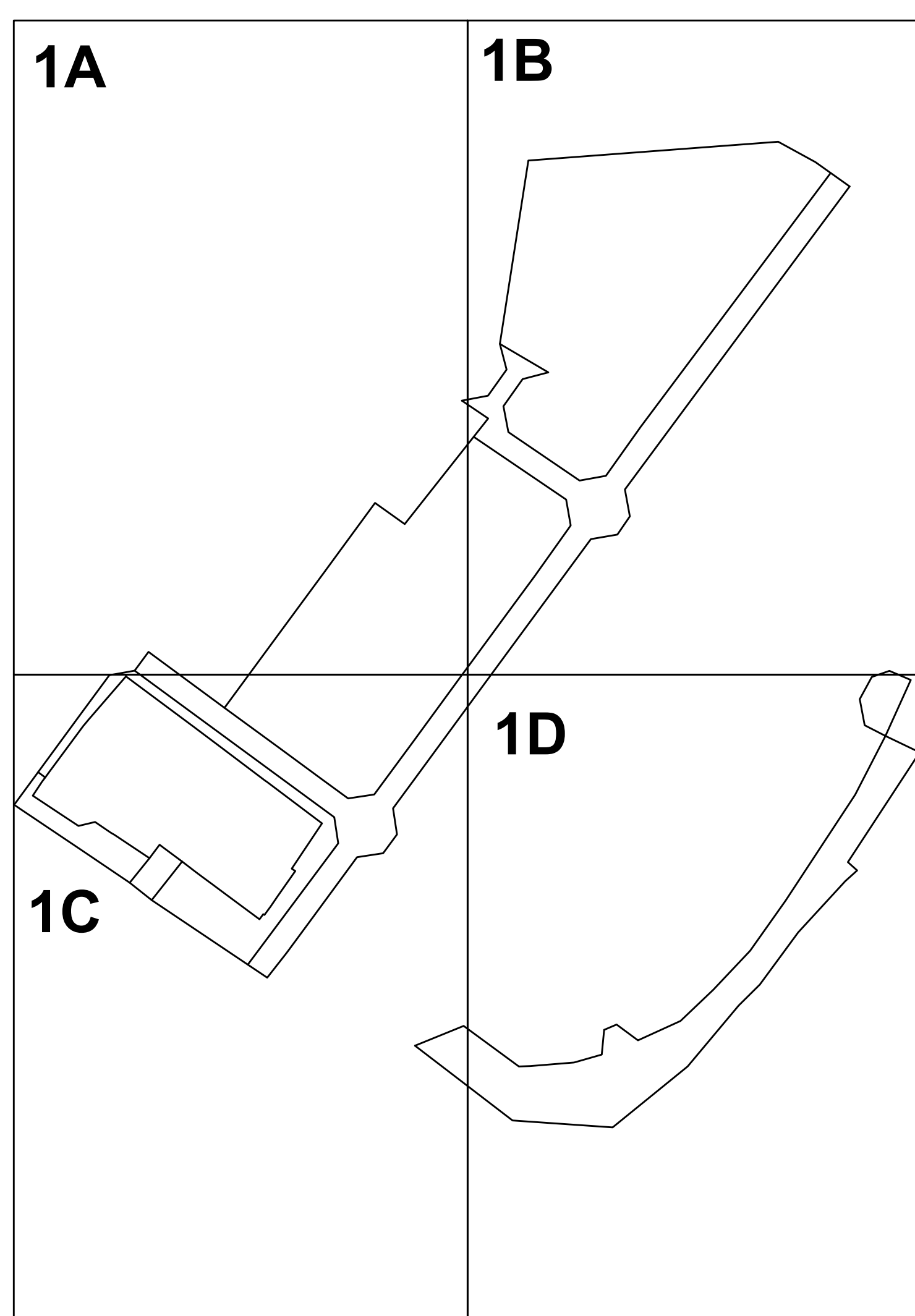
OBSZARY OBJĘTE PLANEM MIEJSCOWYM SĄ POŁOŻONE W CAŁOŚCI:
- w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP)
Nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”

Załącznik Nr 1 Arkusz D do uchwały Nr XIII/102/2019
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 19 sierpnia 2019 r.

Załącznik Nr 1 Arkusz D do uchwały Nr XIII/102/2019
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 19 sierpnia 2019 r.

3P_{1/2}U

**SCHEMAT KROJU ZAŁĄCZNIKA NR 1
W SKALI 1:500**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/102/2019
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 29 sierpnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i finansowania zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach.

W rozpatrywanym planie miejscowym nie występują zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, w związku z tym plan ten nie powoduje skutków finansowych z budżetu Gminy Słubice.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/102/2019
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 29 sierpnia 2019 r.

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych
w obrębie Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach.

Uwag nie wniesiono.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Słubicach

z dnia

Niniejsza uchwała jest konsekwencją uchwał inicjujących Rady Miejskiej w Słubicach: Nr XLVII/367/2018 z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek zlokalizowanych w obszarze Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach, jak także uchwały Nr LI/399/2018 z dnia 26 kwietnia 2018 r., w której dokonano korekty polegającej na zmianie załącznika graficznego do pierwotnej uchwały. Łączna powierzchnia obszaru objętego planem to ok. 23,9 ha, w tym odpowiednio: 1P,U - ok. 7,68 ha; 2P,U - ok. 6,70 ha; 3P,U - ok. 3,20 ha i 4P,U - ok. 0,83 ha (powierzchnia łączna ok. 18,41 ha); 5ZI - ok. 0,51 ha; 6ZL o powierzchni ok. 0,42 ha; 7KDW - ok. 4,20 ha; 8KDW - ok. 0,16 ha i 9KDW - ok. 0,23 ha (powierzchnia łączna ok. 4,59 ha).

Niniejszy plan miejscowy powoduje utratę ważności ustaleń dotychczasowych obowiązujących na tym obszarze planów miejscowych na rzecz wprowadzenia, odpowiednio funkcji przemysłowo-usługowej, zieleni innej, lasu oraz obsługi komunikacyjnej w postaci dróg wewnętrznych. W toku opracowywania planu miejscowego w sposób szczególny stosowano ustawową zasadę nienaruszalności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice (art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, t.j. Dz. U. 2018 poz. 1945 z późn. zm.). Ponadto, opracowanie planu miejscowego miało na celu weryfikację, aktualizację oraz doprecyzowanie zapisów dla nowych zamierzeń inwestycyjnych podejmowanych i realizowanych w obrębie ww. strefy ekonomicznej.

Integralną częścią przedmiotowego planu, oprócz wymaganych prawem rozstrzygnięć (odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do tego planu), jest rysunek planu wykonany na podkładzie urzędowej kopii mapy zasadniczej pozyskanej z właściwych zasobów geodezyjno-kartograficznych Starostwa Powiatowego w Słubicach w skali 1:500.

Zgodnie z art. 17 cyt. wyżej ustawy w nawiązaniu do 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. 2018 poz. 2081 z późn. zm.), Burmistrz Słubic przeprowadził procedurę sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego, umożliwiając wszystkim zainteresowanym stronom aktywny udział w tworzeniu prawa miejscowego. Po zebraniu wszystkich wniosków, które zgodnie z ogłoszeniem o przystąpieniu do planu, mogły składać także osoby prywatne (szczegółowo zestawionych w wykazie wniosków stanowiącym integralny element dokumentacji planistycznej tego planu na mocy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Dz. U. 2003 Nr 164 poz. 1587), przystąpiono do analiz i prac studialnych poprzedzających opracowanie ostatecznej koncepcji planu. W trakcie tworzenia planu starano się wyważyć interesy wszystkich zainteresowanych podmiotów - samorządu, poszczególnych właścicieli nieruchomości oraz lokalnej społeczności zgodnie z tzw. zasadą proporcjonalności, szczególnie w zakresie poszanowania prawa własności. Burmistrz Słubic realizując podstawowe cele przedmiotowego planu, stwierdził, iż wprowadzane planem zapisy będą korzystne z punktu widzenia ekonomicznego i społecznego (efektywniejsze wykorzystanie terenów, również z punktu widzenia zadań własnych gminy), i przyczynią się w konsekwencji do dywersyfikacji funkcjonalnej oraz podniesienia atrakcyjności inwestycyjnej gminy Słubice, a ponadto lepiej zabezpieczą środowisko przyrodnicze i kulturowe (co szczegółowo omawia prognoza oddziaływania na środowisko do tego planu stanowiąca element dokumentacji planistycznej). Tym samym, niniejszy plan realizując (w dostosowaniu do stanu merytorycznego) ustalenia zawarte w art. 15 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spełnia wymagania ładu przestrzennego (urbanistyki i architektury) oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe. Oznacza to, iż przestrzeń objęta pracami planistycznymi tworzy harmonijną całość nie tylko wewnątrz przedmiotowych obszarów ale także z otoczeniem, co m.in. poprzez: nieprzekraczalne linie zabudowy, ścisłą parametryzację zabudowy, dookreślenie obsługi komunikacyjnej (także w zakresie miejsc parkingowych) oraz infrastrukturalnej (zaopatrzenia w poszczególne media) pozwala utrzymać szerszy "porządek urbanistyczny". Ponadto, przy formułowaniu zapisów uwzględniono zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych

oraz szeroko rozumiany interes publiczny. Plan nie budzi zastrzeżeń w zakresie potrzeb związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Powyższe zagadnienia planistyczne zostały potwierdzone także (ostatecznie) pozytywnymi uzgodnieniami/opiniami poszczególnych organów do niniejszego planu oraz opinią gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej (zestawionymi w wykazie opinii/uzgodnień w dokumentacji planistycznej tego planu). Zebrane uzgodnienia i opinie pozwoliły wprowadzić niezbędne korekty do dokumentu i skierować go, wraz z opracowaniami towarzyszącymi, do wyłożenia do publicznego wglądu. Do planu miejscowego nie wpłynęły żadne uwagi. Umożliwiło to Radzie Miejskiej w Słubicach uchwalenie przedmiotowego planu i tym samym "zamknięcie" procedury planistycznej.

W przedmiotowym planie odstąpiono od określenia minimalnej powierzchni działki budowlanej, minimalnej powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wysokości i intensywności zabudowy oraz miejsc parkingowych dla terenu oznaczonego symbolem 4P,U ze względu na jego przeznaczenie i specyficzne uwarunkowania przestrzenne. Teren ten stanowi tylko i wyłącznie "uzupełnienie funkcjonalne" obszaru znajdującego się poza obszarem objętym opracowaniem niniejszego planu miejscowego.

W przedmiotowym planie nie zaistniała konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Nie występują tu również żadne tereny górnicze; obszary szczególnego zagrożenia powodzią bądź też osuwania się mas ziemnych; formy ochrony przyrody, w tym przestrzenne; jak także z zakresu środowiska kulturowego. Obszary objęte planem miejscowym położone są natomiast w całości w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 144 "Dolina Kopalna Wielkopolska". Nieznaczna część obszaru objętego planem znajduje się także w granicach złoża węgla brunatnego "Rzepin" (o nr identyfikacyjnym: WB 5604).

Wobec powyższego uznać należy, iż w trakcie prac nad przedmiotowym planem w sposób właściwy i wyczerpujący zapewniono udział społeczeństwa a procedura planistyczna była prowadzona w sposób jawny i przejrzysty, m.in. poprzez stosowne ogłoszenia i obwieszczenia zarówno na tablicy ogłoszeń, w prasie jak i w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Słubice, co umożliwiało wszystkim zainteresowanym stronom bieżące śledzenie poszczególnych postępów/etapów prac i składanie uwag (także w wersji elektronicznej).

Plan miejscowy, poprzez swoje ustalenia planistyczne, nie rodzi żadnych konsekwencji finansowych dla budżetu gminy w zakresie infrastruktury technicznej oraz transportowej. Zagadnienie to szerzej omawia prognoza skutków finansowych do niniejszego planu (dokumentacja planistyczna).

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z analizą aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, którą przyjęto uchwałą Nr LVII/453/2018 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 12 października 2018 r.