

UCHWAŁA NR XXII/200/2020

RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH

z dnia 25 czerwca 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) oraz w związku z uchwałą Nr LI/398/2018 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Wawrzyniaka w Słubicach oraz uchwałą Nr XIX/150/2020 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LI/398/2018 Rady Miejskiej z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Wawrzyniaka w Słubicach, **uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Wawrzyniaka w Słubicach.**

Rozdział 1.

Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się zlokalizować ścianę frontową budynku;
- 2) pierzei – należy przez to rozumieć ciąg frontowych elewacji budynków przylegających do siebie, zlokalizowanych wzdłuż ulicy;
- 3) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć kategorię zagospodarowania, która przeważa;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć kategorię lub grupę kategorii zagospodarowania, która może być realizowana jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, a także nie może uniemożliwiać jego realizacji.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:500;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania.

3. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice, przyjętego uchwałą Nr LVI/439/2018 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 27 września 2018 r.

4. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar o powierzchni 0,0130 ha położony w śródmieściu Słubic przy ulicy Wawrzyniaka, a jego granice zostały przedstawione na rysunku planu.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 2. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczony na rysunku planu symbolem **MW/U**.

2. W zakresie przeznaczenia:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi publiczne, kultury, oświaty, hotelarskie, bankowo-finansowe, handlu, gastronomii, zdrowia, salony urody, siłownie, biura, agencje – w bryle budynku,

b) obiekty infrastruktury technicznej i komunikacji.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania i zabudowy:

1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z określoną na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy w formie pierzei;

2) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki, z uwzględnieniem wyznaczonych linii zabudowy oraz przepisów odrębnych;

3) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 100% powierzchni działki;

4) ustala się intensywność zabudowy od 2 do 4;

5) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 12 m oraz do 3 kondygnacji nadziemnych;

6) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45° w odcieniach brązowego, czerwonego, szarego, grafitowego i czarnego,

7) wymagania dotyczące dachów nie dotyczą połaci nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami, werandami i ogrodami zimowymi i klatkami schodowymi.

4. Ustala się, że obszar objęty planem jest objęty ochroną przed hałasem, który pod względem akustycznym kwalifikuje się jako teren mieszkaniowo-usługowy, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

5. Nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi ustalonymi dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”, w granicach którego znajduje się obszar objęty planem.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych obszaru objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych;

2) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, a także terenów przyległych.

7. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

1) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;

2) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub do sieci kanalizacji deszczowej;

3) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnego ujęcia wody poprzez sieć wodociągową;

4) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła o mocy nieprzekraczającej 100kW;

5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną o mocy nieprzekraczającej 100kW;

6) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

7) ustala się czasowe gromadzenie odpadów na własnej działce oraz ich usuwanie zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

8. Ustala się strefę „B” - ochrony konserwatorskiej pośredniej, w granicach której:

1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów kontenerowych;

2) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych w odległości co najmniej 5 m od obowiązującej linii zabudowy.

9. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowywania, urządzania i użytkowania terenów.

10. Dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, określa się stawkę w wysokości 30%.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 3. 1. Nie ustala się:

1) zasad kształtowania i ochrony krajobrazu;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;

4) minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w tym miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału.

2. Nie występują:

1) dobra kultury współczesnej;

2) tereny górnicze i obszary górnicze;

3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

4) obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 4. W granicach obszaru określonego w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, oznaczonego symbolem: MW/U - „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług” 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”, (Dz. U. Woj. Lubuskiego nr 23, poz. 261 z dnia 19 czerwca 2001 r.).

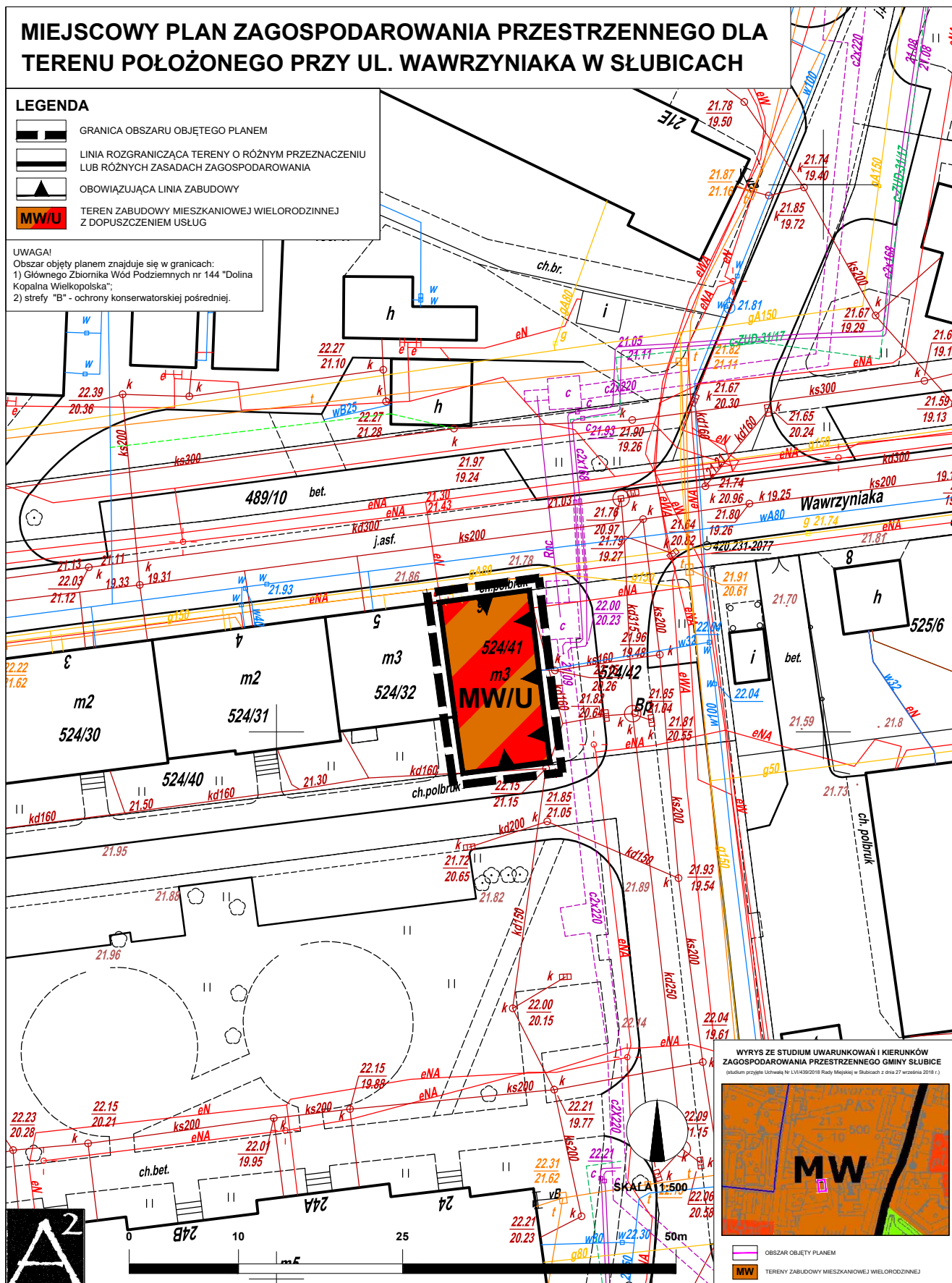
§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Słubic.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Grzegorz Cholewczyński

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXII/200/2020
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 25 czerwca 2020 r.



ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Wawrzyniaka w Słubicach.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Rada Miejska w Słubicach rozstrzyga, co następuje:

Wobec braku uwag, złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Wawrzyniaka w Słubicach, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Wawrzyniaka w Słubicach. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia planu miejscowego Rada Miejska w Słubicach rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Wawrzyniaka w Słubicach nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Słubice.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XXII/200/2020 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 25 czerwca 2020 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie gminy. Celem sporządzenia niniejszego planu miejscowego jest określenie funkcji dla istniejącej zabudowy o charakterze śródmiejskim.

Podstawą do rozpoczęcia prac projektowych było podjęcie przez Radę Miejską w Słubicach uchwały Nr LI/398/2018 z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Wawrzyniaka w Słubicach. Uchwała podjęta została na wniosek inwestorów, właścicieli nieruchomości.

Przedmiotowa uchwała została zmieniona uchwałą Rady Miejskiej w Słubicach nr XIX/150/2020 z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LI/398/2018 Rady Miejskiej z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Wawrzyniaka w Słubicach, która wyłączyła z granic opracowania działkę o nr ewid. 481.

Przedłożony do uchwalenia projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dla działki nr ewid. 524/41 o powierzchni 0,1300 ha jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczony na rysunku planu symbolem **MW/U**. Zmiany wprowadzone do projektu po podjęciu uchwały o zmniejszeniu granic polegały na wykreśleniu poszczególnych zapisów dotyczących działki nr ewid. 481 i nie miały charakteru merytorycznego. W związku z tym nie wystąpiły okoliczności uzasadniające ponowienie dotychczas wykonanych czynności w zakresie powtórnego opiniowania i uzgadniania z właściwymi organami i instytucjami oraz kolejnego wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Ustalenia nie naruszają zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice, przyjętego uchwałą Nr LVI/439/2018 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 27 września 2018 r. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu wyznaczonego terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku studium symbolem MW. W ramach zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się lokalizację m. in.:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- zabudowy usługowej – handel, hotelarstwo, gastronomia, bankowość, usługi zdrowia, usługi kultury i oświaty, usługi sportu i rekreacji, administracja publiczna,
- obiektów innych usług po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia są ponadto spójne z wynikami analizy aktualności dokumentów planistycznych, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293). Analiza ta została przyjęta uchwałą Nr LVII/453/2018 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 12 października 2018 r.

Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe dotyczące obszarów objętych planem zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Z kolei w prognozie skutków finansowych oszacowano dochody i koszty gminy wynikające z wejścia w życie ustaleń planu.

Rysunek planu został sporządzony w skali 1:500 odpowiadającej skali podkładu mapy zasadniczej otrzymanej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Słubicach.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan określa przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna stanowi przeznaczenie podstawowe, natomiast określony katalog usług ma charakter uzupełniający i możliwy do realizacji jedynie w bryle budynku. W ramach zasad zagospodarowania określono w szczególności: wskaźniki zabudowy, w tym maksymalną powierzchnię zabudowy, intensywność zabudowy, obowiązujące linie zabudowy oraz parametry dotyczące budynków.

Jednocześnie ze względu na okoliczności odstąpiono od określenia:

- zasad kształtowania i ochrony krajobrazu – ze względu na niewielką powierzchnię obszaru objętego planem miejscowym oraz parametry planowanej zabudowy, zwłaszcza maksymalną wysokość odpowiadającą budynkom w bezpośrednim sąsiedztwie;
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na to, że obszar objęty planem nie ustala terenów o charakterze publicznym;
- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – ze względu na usankcjonowanie istniejącej zabudowy na 100% powierzchni działki;
- minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – ze względu na to, że w chwili obecnej istnieje budynek, który powstał na podstawie przepisów planu miejscowego przyjętego uchwałą Nr LIV/432/2014 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 12 czerwca 2014 r. i uchylonego orzeczeniem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. z dnia 5 lutego 2016 r. (Sygn. akt II SA/Go 960/15); w obowiązującym wówczas planie nie określono maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych; budynek ten zajmuje 100% powierzchni działki przez co nie jest możliwe wyznaczenie miejsc postojowych.
- szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału – ze względu na to, że kształt, powierzchnia i dostęp do dróg publicznych przedmiotowych nieruchomości umożliwiają ich zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu bez konieczności przeprowadzania procedury scalania i podziału.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan sankcjonuje istniejący budynek co oznacza, że przyjęte ustalenia nie wpłyną na dotychczasowe walory architektoniczne i krajobrazowe.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Ustalenia planu uwzględniają środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego obszaru, które zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko. W granicach planu nie występują obszary powierzchniowe chronione z mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Podczas wizji terenowej nie stwierdzono występowania chronionych gatunków fauny i flory, z uwagi na pełny stopień antropogenizacji obszaru. Nie występują także grunty objęte ochroną zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. (tekst jedn. Dz.U z 2017 r. poz. 1161).

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zgodnie z zapisami studium krajobrazu kulturowego plan ustala strefę „B” - ochrony

konserwatorskiej pośredniej, w granicach której zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów kontenerowych oraz dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych w odległości co najmniej 5 m od obowiązującej linii zabudowy.

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Planowane przeznaczenie nie będzie miało negatywnego wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, a ewentualna realizacja przedsięwzięć wymagających dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych będzie się odbywać w oparciu o przepisy odrębne.

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni

Zgodnie z zapisami prognozy skutków finansowych, realizacja ustaleń planu nie wywoła kosztów dla budżetu gminy z tytułu konieczności wykupu gruntów oraz realizacji infrastruktury technicznej. W planie określono stawkę w wysokości 30% dla ustalenia jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu. Konieczność wniesienia ww. opłaty obowiązuje przez okres 5 lat od wejścia w życie planu.

- 7) prawo własności

Ze względu na przewidywane zagospodarowanie należy przyjąć, że ustalenia planu nie wymuszają na obecnych właścicielach konieczności zbycia gruntów w granicach planu.

- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na terenie objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Cała gmina znajduje się jednak w granicach strefy nadgranicznej.

- 9) potrzeby interesu publicznego

Przedłożony do uchwalenia plan waży interes publiczny i prywatny. Planowana funkcja mieszkaniowo-usługowa, uwzględniająca interes właścicieli nieruchomości, jest zgodna z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice. Ponadto nie narusza interesu publicznego, na straży którego stoją poszczególne organy i instytucje, które w toku prac planistycznych uzgadniały i opiniowały projekt.

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia planu zapewniają możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, dopuszczając lokalizację na całym objętym obszarze.

- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura planistyczna przeprowadzona dla przedmiotowego planu gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.).

- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, a także określony w nich sposób składania wniosków i uwag był zgodny z ustawami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zapewnienie dostaw wody odbywać się będzie poprzez istniejącą gminną sieć wodociągową.

14) występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia dotyczące lokalizacji zabudowy istniejącą zabudowę, nie naruszając przy tym interesów prywatnych, zwłaszcza właścicieli nieruchomości w granicach planu i jego sąsiedztwie.

15) zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Zapisy planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią i nie powodują rozpraszania układów urbanistycznych. Przedmiotowy obszar znajduje się w zasięgu istniejących przystanków komunikacji regionalnej oraz sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz gazowej.