

Uchwała Nr XLVI/348/2013

Rady Miejskiej w Słubicach

z dnia 29 sierpnia 2013 r.

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Słubice, dla terenu przy ul. Kościuszki oraz przy ul. Słowackiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, ze zm.), uchwala się co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Słubice, dla terenu przy ul. Kościuszki oraz przy ul. Słowackiego, zwaną dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Słubicach nr XI/84/2011 z dnia 30 czerwca 2011 r.

2. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Słubice, dla terenu przy ul. Kościuszki oraz przy ul. Słowackiego”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Słubicach w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Słubicach o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 2. Na obszarze planu ustala się następujące kategorie terenów:

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;

2) teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;

3) teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.

§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **działce** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącą obszar, na którym może być realizowane zamierzenie inwestycyjne, do którego mają zastosowanie uregulowania zawarte w uchwale;
- 2) **terenie** - należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której obowiązują ustalenia szczegółowe;
- 3) **terenie zieleni** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni biologicznie czynnych, pokrytych roślinnością trawiastą, zakrzewionych, zadrzewionych lub urządzonych jako oczka wodne;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość budynków od linii rozgraniczającej terenu lub linię wyznaczającą na rysunku planu obszar, na którym mogą być lokalizowane budynki;
- 7) **obowiązującej podstawowej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, zgodnie z którą należy obowiązkowo lokalizować zewnętrzną krawędź zewnętrznej ściany budynku;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, zgodnie z którą należy obowiązkowo lokalizować co najmniej 60 % długości zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku; linia ta nie dotyczy elementów budynku wychodzących poza nią na odległość do 4,0 m, które:
 - a) usytuowane są w całości na poziomie nie mniejszym niż 5,0 m ponad poziomem terenu i opierają się na częściach obiektu budowlanego znajdujących się na obszarze wyznaczonym obowiązującą linią zabudowy,
 - b) usytuowane są w całości poniżej poziomu terenu;
- 9) **obsłudze komunikacyjnej** - należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 10) **całkowitej powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez sumę rzutów pionowych zewnętrznych krawędzi wszystkich ścian budynków w stanie wykończonym;
- 11) **przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć przestrzeń dróg publicznych, publicznych obszarów zieleni i przestrzeni związanych z obiektami użyteczności publicznej;

12) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu, w którym część ażurowa stanowi minimalnie 60 % powierzchni całkowitej ogrodzenia;

13) **reklamie** - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i mocowaniami, nie będący szyldem, tablicą informacyjną;

14) **stacji bazowej telefonii komórkowej** - należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny składający się z urządzeń elektro-przesyłowych oraz konstrukcji wsporczej i zestawów anten;

15) **szyldach** - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorstw, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;

16) **tablicach informacyjnych** - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;

17) **kanale technologicznym** - należy przez to rozumieć ciąg osłonowych elementów obudowy, studni kablowych oraz innych obiektów lub urządzeń służących umieszczaniu lub eksploatacji infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

18) **wysokości** - należy przez to rozumieć:

a) w przypadku budynków - pionową odległość liczoną zgodnie z przepisami prawa budowlanego,

b) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami usytuowanych na gruncie - pionową odległość od poziomu gruntu do najwyższego punktu tego obiektu.

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

1) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;

2) na terenie **U** dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu;

3) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych;

4) zakaz lokalizacji i rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, a w tym:

a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** wolnostojących reklam,

b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** budowli służących reklamie,

c) tymczasowych obiektów budowlanych innych niż określone w pkt 2, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów,

d) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,

e) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;

5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** dopuszcza się sytuowanie szyldów o maksymalnej powierzchni do 2,0 m².

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) wszelkie oddziaływania na środowisko wynikające z realizacji ustaleń planu nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) zakaz dokonywania zmian w ukształtowaniu terenu wykraczających poza zakres prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji będącej przedmiotem i zakresem ustaleń planu;
- 4) zakaz wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
- 5) nakaz zastosowania zabezpieczeń i szczelnych nawierzchni przeznaczonych dla postoju i prowadzenia ruchu kołowego przed infiltracją zanieczyszczeń wód opadowych do środowiska gruntowo-wodnego i odprowadzania ścieków z tych nawierzchni do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu do standardów wymaganych przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz gromadzenia i segregacji odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zagospodarowania mas ziemnych powstających w związku z realizacją ustaleń planu w granicach własnej posesji lub ich wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 8) wskazuje się, że teren **MW** należy do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zakaz lokalizacji zabudowy podlegającej ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) nakaz zastosowania przegród przeciwhałasowych - sztucznych ekranów akustycznych lub nasypów ziemnych w miejscach, w których następuje przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązujących na terenach sąsiednich;
- 11) do wytworzenia energii do celów grzewczych nakaz stosowania paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji lub odnawialnych źródeł energii.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:

- 1) w celu ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego dla zabytków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, nakaz prowadzenia inwestycji wymagających prac ziemnych

w uzgodnieniu z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków w celu ustalenia zakresu prac archeologicznych;

2) nakaz postępowania z przedmiotami ujawnionymi podczas prac ziemnych lub budowlanych, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) oświetlenie terenu;
- 2) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 8. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonym na rysunku planu symbolem **MW**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - b) dopuszczalne: tereny zieleni.
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce;
 - b) lokali usługowych wyłącznie w parterze budynku;
 - c) miejsc parkingowych dla samochodów osobowych;
 - d) dojazd i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych;
 - e) obiektów małej architektury i oświetlenia terenu;
 - f) dróg wewnętrznych;
 - g) infrastruktury technicznej;
- 3) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki, nie może przekraczać - 0,80;
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki, nie może przekraczać - 0,30;
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20 % powierzchni działki;
 - d) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały;
 - e) obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zasady i warunki zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych - nie więcej niż: trzy kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 12,0 m;

- b) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
- c) dla dachów skośnych, zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi;
- d) nakaz stosowania pokryć dachu jednolitych kolorystycznie w kolorze naturalnej ceramiki.

§ 9. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa usługowa;

b) dopuszczalnie: zieleni;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków usługowych na działce;

b) dojazdów i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych;

c) obiektów małej architektury i oświetlenia terenu;

d) dróg wewnętrznych i dróg przeciwpożarowych;

e) infrastruktury technicznej;

f) terenów zieleni.

3) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki, nie może przekraczać - 0,90;

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki, nie może przekraczać - 0,30.

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 1 % powierzchni działki;

d) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały;

e) dopuszcza się rozbiórkę i wymianę istniejącej zabudowy;

f) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

4) zasady i warunki zabudowy:

a) wysokość zabudowy budynków usługowych - nie więcej niż: trzy kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 25,0 m;

b) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;

c) dopuszcza się dowolną formę dachu;

d) w przypadku rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu.

§ 10. Na **terenie drogi publicznej**, oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDD**, ustala się:

1) klasę dla terenu **KDD** drogi klasy dojazdowej;

2) dla terenu **KDD**, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- b) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu z dopuszczeniem zwiększenia ilości pasów ruchu w strefach skrzyżowań;
- c) dwustronne chodniki, z dopuszczeniem zmiany na ciągi pieszo-rowerowe;
- d) dopuszcza się realizację w pasie drogowym infrastruktury technicznej;
- e) zjazdy i wjazdy z terenu drogi mogą być realizowane wyłącznie na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 11. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na ich nie występowanie na obszarze objętym planem.

§ 12. 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych; nie określa się także szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się:

- 1) nowe podziały terenu pod warunkiem zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami planu na wszystkich działkach powstałych w wyniku tego podziału - z wyłączeniem terenów publicznych oraz działek związanych z infrastrukturą techniczną;
- 2) łączenie działek w granicach poszczególnych terenów;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:
 - a) 700 m² - dla terenu **MW**;
 - b) 1000 m² - dla terenu **U**.

§ 13. Określa się szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi: w ten sposób, że na terenie objętym planem, należy zachować strefy techniczne od istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej oraz instalacji przeciwpożarowych, wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) nakaz zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla terenu;
- 2) dopuszczenie realizacji kanałów technologicznych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, niewymienionych planem elementów układu komunikacyjnego;

4) w zależności od programu funkcjonalnego, nakaz zapewnienia na działce pełnych potrzeb parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym nie mniej niż:

- a) na każde mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej: 1,5 stanowiska postojowego, w tym 1 stanowisko postojowe na 30 mieszkań, dla pojazdów osób niepełnosprawnych;
- b) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur: 10 stanowisk postojowych, w tym 2 stanowiska postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych;
- c) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych: 10 stanowisk postojowych, w tym 3 stanowiska postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych;
- d) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej: 10 stanowisk postojowych, w tym 3 stanowiska postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych.

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

- 1) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej z dopuszczeniem jej remontu i rozbudowy, a w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem, przełożenie jej na koszt inwestora;
- 2) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie infrastruktury technicznej wymagają uzyskania warunków technicznych od ich dysponentów;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych, po ich rozbudowie na warunkach i zasadach określonych przez dysponenta sieci, a w przypadku budowy nowych sieci elektroenergetycznych, obowiązek kablowania sieci;
- 4) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych i zabezpieczenia przeciwpożarowego, z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 7) dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 16. Nie określa się innych niż dotychczasowe, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

§ 17. Ustala się 30 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu w związku z uchwaleniem planu.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

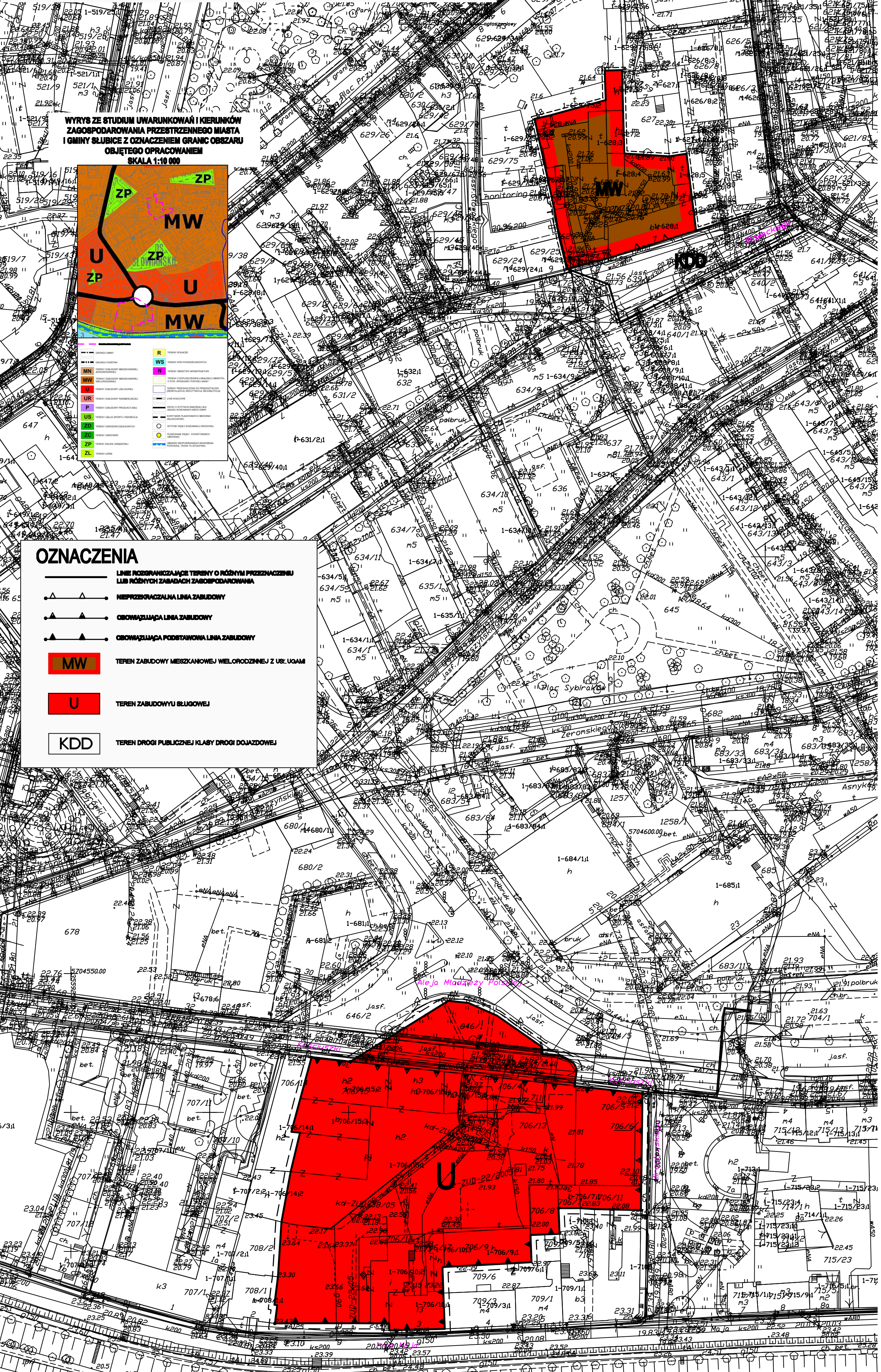
- § 18.** 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Słubic.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Piotr Kiedrowicz

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM MIASTA SŁUBICE, DLA TERENU PRZY UL. KOŚCIUSZKI ORAZ UL. SŁOWACKIEGO

ZALĄCZNIK NR DO UCHWAŁY NR RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH Z DNIA



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Słubice, dla terenu przy ul. Kościuszki oraz przy ul. Słowackiego. Uwag nie wniesiono.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i finansowania zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej w obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Słubice, dla terenu przy ul. Kościuszki oraz przy ul. Słowackiego.

Zadania własne gminy (m.in. w zakresie komunikacji oraz budowy urządzeń infrastruktury), przewidywane są do etapowej realizacji, bez konkretyzacji terminowej, w miarę osiągania docelowych ustaleń planu jak i posiadanych środków zarówno własnych jak i zewnętrznych o charakterze pomocowym. Natomiast inwestycje dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, odbiór ścieków, zaopatrzenia w gaz oraz z zakresu tzw. łączności publicznej przewidziane są do finansowania przez inwestorów zewnętrznych (administratorów tych systemów).