

Uchwała Nr LIV/433/2014

Rady Miejskiej w Słubicach

z dnia 12 czerwca 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Konopnickiej oraz terenu położonego przy ul. Nadodrzańskiej w Słubicach

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2012 r., poz. 647, ze zm.), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2013 r., poz. 594, ze zm.), Rada Miejska w Słubicach uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Konopnickiej oraz przy ul. Nadodrzańskiej w Słubicach, po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Słubice.

§ 2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.

§ 3. Integralnymi częściami planu są:

- 1) rysunek planu, w skali 1: 1000 - załącznik nr 1.1. - ul. Konopnickiej;
- 2) rysunek planu, w skali 1: 500 - załącznik nr 1.2. - ul. Nadodrzańska;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

DZIAŁ I.

Postanowienia ogólne

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać, tj. zajmować minimum 51 % powierzchni zabudowy, na danej działce lub terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym, inaczej zwanym: dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które tylko uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, ponadto jako przeznaczenie uzupełniające należy rozumieć drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, garaże, obiekty i urządzenia małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne do realizacji przeznaczenia ustalonego planem;

- 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar, dla którego określono przeznaczenie, a który wyznaczono na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunkach planu, która określa najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować budynki; z zastrzeżeniem §19 i 47;
- 5) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunkach planu, przy której obowiązkowo należy sytuować co najmniej 70 % szerokości ściany frontowej budynku, z zastrzeżeniem §19 i 47;
- 6) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych w przepisach prawa, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 7) działalności usługowej – należy przez to rozumieć działalność związaną z zaspokojeniem podstawowych potrzeb mieszkańców, taką jak usługi handlu, hotelarstwa, gastronomii, bankowości, usług zdrowia lub kultury i oświaty, pocztowe, inne administracyjne lub usługi kosmetyczne, fryzjerskie, krawieckie; w tym na terenie **1U/MW** położonym na obszarze objętym załącznikiem nr 1.1, przy ul. Konopnickiej można lokalizować: obiekty związane z usługami kultu religijnego, ośrodek pomocy społecznej, świetlicę, sale terapeutyczne, stołówkę, usługi hotelarskie;
- 8) powierzchni całkowitej budynku – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów;
- 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu działki;
- 10) szyldach – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych lub przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 11) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej wraz z elementami konstrukcyjnymi, nie będący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem drogowym w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 12) dominancie architektonicznej – należy przez to rozumieć fragment budynku wyróżniający się formą architektoniczną, np. wysokością lub kształtem dachu np. dachem płaskim;
- 13) kolorze o małej intensywności – należy przez to rozumieć barwy jasne, niekrzykliwe i niejaskrawe.

§ 5. Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Miejskiej w Słubicach nr XXVII/215/2012 z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany do zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko oraz do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Słubice.

§ 6. 1. Obszary objęte planem położone są w południowej części miasta Słubice. Obszar pokazany na załączniku nr 1.1. obejmuje działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 692/3, 692/4, 697/13, 697/12, 697/27, 697/22, 697/23, 697/19, 697/21, 697/28, 697/20 oraz część działki o nr 696, a obszar na załączniku nr 1.2. – działkę o numerze ewidencyjnym 669/1.

2. Przedmiotowe obszary leżą w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 - Dolina Kopalna Wielkopolska, w jego obszarze najwyższej ochrony (ONO).

3. Obszary planu leżą w granicach strefy ochrony konserwatorskiej (pośredniej) „B”.

§ 7. Granice obszarów objętych planem przedstawiono na rysunkach, o których mowa w § 3 pkt. 1 i 2 i stanowią one granice zatwierdzenia.

DZIAŁ II.

Postanowienia szczegółowe dla załącznika nr 1.1. - ul. Konopnickiej

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 8. 1. Ustala się przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN** i **2MN**;
 - 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością realizacji usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW/U** i **2MW/U**;
 - 4) teren zabudowy usługowej z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/MN**;
 - 5) teren zabudowy usługowej z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U/MW**;
 - 6) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD**;
 - 7) teren drogi publicznej – poszerzenie, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-P**;
 - 8) teren drogi publicznej o charakterze ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-X**;
 - 9) teren komunikacji wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KK-W**.
2. Na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające, określone w § 4 pkt 2.

§ 9. Wyznacza się tereny dla inwestycji celu publicznego, którymi są:

- 1) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD**;
- 2) teren drogi publicznej – poszerzenie, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-P**;
- 3) teren drogi publicznej o charakterze ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-X**.

§ 10. Linia ciągłą oznaczono na rysunkach linię rozgraniczającą tereny o różnych przeznaczeniach i różnych zasadach zagospodarowania oraz tereny dla inwestycji celu publicznego, określone w niniejszej uchwale.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 11. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2, ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) wolnostojących urządzeń reklamowych;
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem zaplecza budów;
- 3) ogrodzeń o przęsłach pełnych oraz prefabrykowanych betonowych i żelbetowych.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie urządzeń reklamowych o powierzchni reklamowej nie większej niż 2,0 m², zlokalizowanych wyłącznie na elewacji budynków;
- 2) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na ogrodzeniach lub ścianach budynków.

§ 12. Na terenach oznaczonych **MW/U** dopuszcza się realizację dominanty architektonicznej, o której mowa w § 4 pkt 12:

- 1) na terenie **1MW/U** - u zbiegu ulic: Podchorążych, Kochanowskiego, Konopnickiej i Żeromskiego: w odległości 18-21 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od ul. Kochanowskiego, pokazanej na załączniku nr 1.1, dla dominanty zachować w szczególności § 23 pkt 5;
- 2) na terenie **2MW/U** - u zbiegu ulic: Konopnickiej i Kościuszki: zlokalizowanej na przedłużeniu budynku istniejącego na działce o nr ewid. 697/20 – ul. Kościuszki 19a, dla dominanty zachować w szczególności § 24 ust. 3 pkt 2.

§ 13. 1. Dopuszcza się sytuowanie na wszystkich terenach, obiektów małej architektury.

2. Lokalizowanie obiektów wymienionych w pkt 1 na terenach dróg publicznych może odbywać się wyłącznie na zasadach określonych w przepisach o drogach publicznych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 14. Nakazuje się uwzględnienie przy zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów objętych planem położenia w obszarze o wysokich zasobach wód podziemnych.

§ 15. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2, ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach prawa, takich jak:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością realizacji usług, **MW/U** – jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego;
- 4) dla terenu zabudowy usługowej z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **U/MN** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 5) dla terenu zabudowy usługowej z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **1U/MW** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

2. W przypadku realizacji w ramach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 3-5, działalności dla których przepisy prawa przewidują zachowanie wyższych dopuszczalnych poziomów hałasu aniżeli ustalone w ust. 1, wówczas należy zachować poziomy hałasu przewidziane w przepisach, dla realizowanej działalności.

3. Na terenach: **MW**, **2MW/U** oraz **2MN**, realizacja nowych budynków leżących w zasięgu zagrożeń i uciążliwości w tym hałas, z dróg publicznych, określonych w przepisach odrębnych, może nastąpić pod warunkiem zastosowania przez inwestora na jego koszt, środków technicznych zmniejszających te uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach, bądź zwiększających odporność budynków na te zagrożenia i uciążliwość.

§ 16. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2, odpady należy gromadzić w granicach posesji w sposób selektywny, umożliwiając zorganizowany wywóz na składowisko odpadów i przekazywać do odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z przepisami prawa.

2. Dopuszcza się wyznaczenie jednego miejsca zbierania odpadów, leżącego na obszarze objętym planem, jak i poza nim, dostępnego dla wszystkich użytkowników terenów objętych planem.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 17. W przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy postępować zgodnie z przepisami prawa.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 18. Ustala się zakaz ogrodzenia terenu **1MW/U** oraz terenu **KK-W**.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 19. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2, ustala się lokalizowanie zabudowy stosownie do obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z załącznikiem nr 1.1.

2. Dopuszcza się wysunięcie przed linie zabudowy takich części budynku jak: okapy, gzymsy, na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: balkony, tarasy, ganki wejściowe, schody i pochylnie, na głębokość nie większą niż 1,3 m.

§ 20. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN**, z zastrzeżeniem ust. 2, ustala się utrzymanie istniejącej zabudowy.

2. Dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych przy istniejącym budynku, jego rozbiórkę lub realizację nowego budynku, pod warunkiem zachowania ustaleń planu oraz następujących warunków:

1) wysokość zabudowy: do II kondygnacji i maksymalnie do 9,0 m, mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku;

2) dach: zachowuje się istniejącą geometrię dachu, dopuszcza się dach symetryczny, dwu lub wielospadowy, przy czym:

a) z zastrzeżeniem litery b i c, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°,

b) dopuszcza się realizację dachu mansardowego,

c) dopuszcza się realizację okien połaciowych, tzw. „wolego oka”, lukarn, wystawek, facjatek lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej, ale nie większym niż 45°,

d) łączna powierzchnia okien połaciowych, tzw. „wolego oka”, lukarn, wystawek, facjatek, nie może przekraczać 25 % powierzchni całego dachu w jego rzucie poziomym,

e) dach pokryty dachówką lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze grafitowym, ceglastym, czerwonym lub brązowym.

3) tynki na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach o małej intensywności, przy czym zakazuje się odcieni różowego oraz fioletowego;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 1,60,

b) minimalna: 0,01.

5) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 0,80;

- 6) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) z zachowaniem linii zabudowy wyznaczonych niniejszym planem, dopuszcza się zabudowę w granicy działki;
- 8) z zastrzeżeniem § 29 i 30, dla nowowydzielanych działek budowlanych ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię: 50 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 5 m,
 - c) kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: indywidualny wynikający z naturalnych podziałów, uwzględniających ułożenie granicy działki w stosunku do drogi położonej w bezpośrednim sąsiedztwie.
- 9) nakaz zapewnienia na działce budowlanej na każdy lokal mieszkalny lub lokal użytkowy: min. 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych, dla miejsc postojowych ustala się:
 - a) realizacja - odbędzie się staraniem i na koszt właściciela działki,
 - b) usytuowanie oraz konstrukcję nawierzchni stanowisk postojowych należy zaprojektować oraz wykonać zgodnie z wymogami przepisów prawa.

§ 21. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **2MN**, z zastrzeżeniem ust. 2, ustala się utrzymanie istniejącej zabudowy.

2. Dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych przy istniejącym budynku, pod warunkiem zachowania ustaleń planu oraz następujących warunków:

- 1) wysokość zabudowy: utrzymanie istniejącej wysokości;
- 2) dach: zachowuje się istniejącą geometrię i pokrycie dachu, przy czym dopuszcza się:
 - a) realizację okien połaciowych, tzw. „wolego oka”, lukarn, wystawek, facjatek lub innych elementów, o kącie nachylenia od 20° do 45°, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 25 % powierzchni całego dachu w jego rzucie poziomym,
 - b) dach pokryty dachówką lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze grafitowym, ceglastym, czerwonym lub brązowym.
- 3) tynki na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach o małej intensywności, przy czym zakazuje się odcieni różowego oraz fioletowego;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 2,00,
 - b) minimalną: 0,01.
- 5) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 1,00;
- 6) z zachowaniem linii zabudowy wyznaczonych niniejszym planem, dopuszcza się zabudowę w granicy działki;
- 7) z zastrzeżeniem § 29 i 30, dla nowowydzielanych działek budowlanych ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię: 35 m²,

b) minimalną szerokość frontu działki: 5 m,
c) kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: indywidualny wynikający z naturalnych podziałów, uwzględniających ułożenie granicy działki w stosunku do drogi położonej w bezpośrednim sąsiedztwie.

8) nakaz zapewnienia na działce budowlanej na każdy lokal mieszkalny lub lokal użytkowy min. 0,5 miejsca postojowego dla samochodów osobowych, przy czym do bilansu miejsc postojowych, dopuszcza się uwzględnienie miejsc wyznaczonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych leżących w sąsiedztwie, a poza granicami planu; dla miejsc postojowych ustala się:

a) realizacja - odbędzie się staraniem i na koszt właściciela działki lub właściciela lub zarządcy terenu, na którym miejsca się znajdują,

b) usytuowanie oraz konstrukcję nawierzchni stanowisk postojowych należy zaprojektować oraz wykonać zgodnie z wymogami przepisów prawa.

§ 22. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW**, z zastrzeżeniem ust. 2, ustala się utrzymanie istniejącej zabudowy.

2. Dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych przy istniejącym budynku, pod warunkiem zachowania ustaleń planu oraz następujących warunków:

1) wysokość zabudowy: utrzymanie istniejącej wysokości;

2) dach: zachowuje się istniejącą geometrię i pokrycie dachu, przy czym dopuszcza się:

a) realizację okien połaciowych, tzw. „wolego oka”, lukarn, wystawek, facjatek lub innych elementów, o kącie nachylenia do 45°, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 25 % powierzchni całego dachu w jego rzucie poziomym,

b) dach pokryty dachówką lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze grafitowym, ceglastym, czerwonym lub brązowym;

3) tynki na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach o małej intensywności, przy czym zakazuje się odcieni różowego oraz fioletowego;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalną: 4,00,

b) minimalną: 0,01.

5) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 0,75;

6) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 10 % powierzchni terenu;

7) z zachowaniem linii zabudowy wyznaczonych niniejszym planem, dopuszcza się zabudowę w granicy działki;

8) dopuszcza się realizację dojazdu do budynku położonego w granicach terenu **2MN**;

9) z zastrzeżeniem § 29 i 30, dla nowowydzielanych działek budowlanych ustala się:

- a) minimalną powierzchnię: 25 m²,
- b) minimalną szerokość frontu działki: 5 m,
- c) kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: indywidualny wynikający z naturalnych podziałów, uwzględniających ułożenie granicy działki w stosunku do drogi położonej w bezpośrednim sąsiedztwie.

10) nakaz zapewnienia na działce budowlanej na każdy lokal mieszkalny lub lokal użytkowy min. 0,5 miejsca postojowego dla samochodów osobowych, przy czym do bilansu miejsc postojowych, dopuszcza się uwzględnienie miejsc wyznaczonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych leżących w sąsiedztwie, a poza granicami planu; dla miejsc postojowych ustala się:

- a) realizacja - odbędzie się staraniem i na koszt właściciela działki lub właściciela lub zarządcy terenu, na którym miejsca się znajdują,
- b) usytuowanie oraz konstrukcję nawierzchni stanowisk postojowych należy zaprojektować oraz wykonać zgodnie z wymogami przepisów prawa.

§ 23. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością realizacji usług **1MW/U**, ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, pod warunkiem zachowania następujących warunków:

- 1) funkcję usługową realizować wyłącznie w kondygnacji podziemnej lub w pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 2) zakaz realizacji budynków usługowych wolno stojących oraz budynków garażowych wolno stojących lub zblokowanych;
- 3) wysokość zabudowy: do pięciu kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe i maksymalnie 20,00 m, w przypadku dominanty wysokość do siedmiu kondygnacji nadziemnych i wysokości wskazanej w pkt 5; wysokość budynku liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu połączenia dachowej, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie w części lub pod całością budynków z możliwością realizacji garaży w kondygnacji podziemnej budynku lub w pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 5) zgodnie z § 12, dopuszcza się realizację dominanty architektonicznej o wysokości do 24,00 m, wysokość liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 6) dachy: symetryczne dwu lub wielospadowe, przy czym:
 - a) z zastrzeżeniem lit. b i c, kąt nachylenia od 30° do 45°,
 - b) dopuszcza się realizację dachu mansardowego,

- c) plan dopuszcza realizację lukarn, wystawek, okien połaciowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń,
- d) łączna powierzchnia lukarn, wystawek, okien połaciowych nie może przekraczać 25 % powierzchni całego dachu w jego rzucie poziomym,
- e) dach pokryty dachówką lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze grafitowym, ceglastym, czerwonym lub brązowym;
- 7) tynki na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach o małej intensywności, przy czym zakazuje się odcieni różowego oraz fioletowego;
- 8) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 3,50,
 - b) minimalną: 0,01.
- 9) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 0,60;
- 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego wynoszącą 20 % powierzchni terenu;
- 11) z zastrzeżeniem § 29 i 30, dla nowowydzielanych działek budowlanych ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię: 400 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 5 m,
 - c) kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: indywidualny wynikający z naturalnych podziałów, uwzględniających ułożenie granicy działki w stosunku do drogi położonej w bezpośrednim sąsiedztwie.
- 12) nakaz zapewnienia na terenie objętym inwestycją na każdy lokal mieszkalny lub lokal użytkowy min. 0,5 miejsca postojowego dla samochodów, przy czym do bilansu miejsc postojowych, dopuszcza się uwzględnienie miejsc wyznaczonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych leżących w sąsiedztwie w granicach planu, jak i poza granicami planu; dla miejsc postojowych ustala się:
 - a) realizacja - odbędzie się staraniem i na koszt właściciela działki lub właściciela lub zarządcy terenu, na którym miejsca się znajdują,
 - b) usytuowanie oraz konstrukcję nawierzchni stanowisk postojowych należy zaprojektować oraz wykonać zgodnie z wymogami przepisów prawa.

§ 24. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością realizacji usług **2MW/U**, z zastrzeżeniem ust. 2, ustala się utrzymanie istniejącej zabudowy.

2. Dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych przy istniejących budynkach: mieszkalnym i garażowym, pod warunkiem zachowania ustaleń planu oraz następujących warunków:

- 1) wysokość zabudowy: utrzymanie istniejącej wysokości,

2) dach: zachowuje się istniejącą geometrię dachu, przy czym dla budynku mieszkalnego dopuszcza się realizację okien połaciowych, tzw. „wolego oka”, lukarn, wystawek, facjatek lub innych elementów, o kącie nachylenia do 45° , ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 25 % powierzchni całego dachu w jego rzucie poziomym, dach pokryty dachówką lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze grafitowym, ceglastym, czerwonym lub brązowym,

3) tynki na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach o małej intensywności, przy czym zakazuje się odcieni różowego oraz fioletowego.

3. Ustala się, że w przypadku realizacji nowego budynku na terenie **2MW/U** należy zachować następujące warunki:

1) wysokość zabudowy: do czterech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe i maksymalnie 17,00 m; wysokość budynku liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu połaci dachowej, z zastrzeżeniem pkt. 2;

2) zgodnie z § 12, dopuszcza się realizację dominanty architektonicznej o wysokości do 20,00 m, wysokość liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu połaci dachowej;

3) dopuszcza się podpiwniczenie w części lub pod całością budynków z możliwością realizację garaży w kondygnacji podziemnej budynku lub w pierwszej kondygnacji nadziemnej,

4) dachy:

a) symetryczne: dwu lub wielospadowe, przy czym:

- z zastrzeżeniem tiretu drugiego, kąt nachylenia od 30° do 45° ,

- plan dopuszcza realizację lukarn, wystawek, okien połaciowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń,

- łączna powierzchnia lukarn, wystawek, okien połaciowych nie może przekraczać 25 % powierzchni całego dachu w jego rzucie poziomym,

b) ustala się stosowanie pokryć z dachówki lub innego materiału dachówko podobnego, w kolorze grafitowym, ceglastym, czerwonym lub brązowym,

5) tynki na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach o małej intensywności, przy czym zakazuje się odcieni różowego oraz fioletowego.

4. Dla terenu **2MW/U** ustala się:

1) intensywność zabudowy:

a) maksymalną: 4,00,

b) minimalną: 0,01.

2) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 0,90;

3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 10 % powierzchni terenu;

- 4) z zachowaniem linii zabudowy wyznaczonych niniejszym planem, dopuszcza się zabudowę w granicy działki;
- 5) z zastrzeżeniem § 29 i 30, dla nowowydzielanych działek budowlanych ustala się:
- a) minimalną powierzchnię: 30 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 5 m,
 - c) kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: indywidualny wynikający z naturalnych podziałów, uwzględniających ułożenie granicy działki w stosunku do drogi położonej w bezpośrednim sąsiedztwie.
- 6) nakaz zapewnienia na działce budowlanej na każdy lokal mieszkalny lub lokal użytkowy min. 0,5 miejsca postojowego dla samochodów osobowych, przy czym do bilansu miejsc postojowych, dopuszcza się uwzględnienie miejsc wyznaczonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych leżących w sąsiedztwie, a poza granicami planu; dla miejsc postojowych ustala się:
- a) realizacja - odbędzie się staraniem i na koszt właściciela działki lub właściciela lub zarządcy terenu na którym miejsca się znajdują,
 - b) usytuowanie oraz konstrukcję nawierzchni stanowisk postojowych należy zaprojektować oraz wykonać zgodnie z wymogami przepisów prawa.
- § 25.** Z zachowaniem § 27, na terenie zabudowy usługowej z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **1U/MW**, ustala się realizację zabudowy usługowej, zabudowy usługowej z mieszkaniową wielorodzinną, przy realizacji których należy zachować następujące warunki:
- 1) wysokość zabudowy: do czterech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe i maksymalnie 17,00 m; wysokość budynku liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu połaci dachowej;
 - 2) dopuszcza się podpiwniczenie w części lub pod całością budynków z możliwością realizacji garaży w kondygnacji podziemnej budynku lub w pierwszej kondygnacji nadziemnej;
 - 3) dachy:
 - a) symetryczne: dwu lub wielospadowe, przy czym:
 - z zastrzeżeniem tiretu drugiego i trzeciego, kąt nachylenia od 30° do 45°,
 - dopuszcza się realizację dachu mansardowego,
 - plan dopuszcza realizację lukarn, wystawek, okien połaciowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń,
 - łączna powierzchnia lukarnów, wystawek i okien połaciowych nie może przekraczać 25 % powierzchni całego dachu w jego rzucie poziomym,

- b) ustala się stosowanie pokryć z dachówki lub innego materiału dachówko podobnego, w kolorze grafitowym, ceglastym, czerwonym lub brązowym,
- 4) tynki na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach o małej intensywności, przy czym zakazuje się odcieni różowego oraz fioletowego;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 4,0,
 - b) minimalną: 0,01.
- 6) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 0,85;
- 7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego wynoszącą 15 % powierzchni terenu;
- 8) z zachowaniem linii zabudowy wyznaczonych niniejszym planem, dopuszcza się zabudowę w granicy działki;
- 9) z zastrzeżeniem § 29 i 30, dla nowowydzielanych działek budowlanych ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię: 300 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 5 m,
 - c) kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: indywidualny wynikający z naturalnych podziałów, uwzględniających ułożenie granicy działki w stosunku do drogi położonej w bezpośrednim sąsiedztwie.
- 10) nakaz zapewnienia na działce budowlanej na każdy lokal mieszkalny lub lokal użytkowy: min. 0,5 miejsca postojowego dla samochodów osobowych, przy czym do bilansu miejsc postojowych, dopuszcza się uwzględnienie miejsc wyznaczonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych leżących w sąsiedztwie, a poza granicami planu; dla miejsc postojowych ustala się:
 - a) realizacja - odbędzie się staraniem i na koszt właściciela działki lub właściciela lub zarządcy terenu na którym miejsca się znajdują,
 - b) usytuowanie oraz konstrukcję nawierzchni stanowisk postojowych należy zaprojektować oraz wykonać zgodnie z wymogami przepisów prawa.

§ 26. Na terenie zabudowy usługowej z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **U/MN**, ustala się realizację zabudowy usługowej, usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej, przy realizacji których należy zachować:

- 1) wysokość zabudowy: do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 12,0 m, wysokość budynku liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 2) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) dachy:
 - a) symetryczne: dwu lub wielospadowe, przy czym:

- z zastrzeżeniem tiretu drugiego i trzeciego, kąt nachylenia od 30° do 45°,
- dopuszcza się realizację dachu mansardowego,
- plan dopuszcza realizację lukarn, wystawek, okien połaciowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń,
- łączna powierzchnia lukarn, wystawek i okien połaciowych nie może przekraczać 25 % powierzchni całego dachu w jego rzucie poziomym,
- kalenica główna usytuowana równolegle do ul. Wodnej.

b) pokryte dachówką lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze grafitowym, ceglastym, czerwonym lub brązowym.

4) tynki na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach o małej intensywności, przy czym zakazuje się odcieni różowego oraz fioletowego;

5) intensywność zabudowy:

a) maksymalną: 2,50,

b) minimalną: 0,01.

6) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 0,75;

7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 10 % powierzchni terenu;

8) z zachowaniem linii zabudowy wyznaczonych niniejszym planem, dopuszcza się zabudowę w granicy działki;

9) z zastrzeżeniem § 29 i 30, dla nowowydzielanych działek budowlanych ustala się:

a) minimalną powierzchnię: 50 m²,

b) minimalną szerokość frontu działki: 5 m,

c) kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: indywidualny wynikający z naturalnych podziałów, uwzględniających ułożenie granicy działki w stosunku do drogi położonej w bezpośrednim sąsiedztwie.

10) nakaz zapewnienia na działce budowlanej na każdy lokal mieszkalny lub lokal użytkowy min. 0,5 miejsca postojowego dla samochodów osobowych, przy czym do bilansu miejsc postojowych, dopuszcza się uwzględnienie miejsc wyznaczonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych leżących w sąsiedztwie, a poza granicami planu; dla miejsc postojowych ustala się:

a) realizacja - odbędzie się staraniem i na koszt właściciela działki lub właściciela lub zarządcy terenu, na którym miejsca się znajdują,

b) usytuowanie oraz konstrukcję nawierzchni stanowisk postojowych należy zaprojektować oraz wykonać zgodnie z wymogami przepisów prawa.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

§ 27. Ustala się, że ochronie podlega istniejący na terenie **1U/MW**, pomnik przyrody.

§ 28. Ze względu na położenie obszaru planu w strefie „B” – strefa ochrony konserwatorskiej (pośredniej) przy realizacji wszelkich inwestycji ustala się zachowanie § 17.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

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

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

§ 30. Dopuszcza się podział nieruchomości leżących w granicach planu, mający na celu wydzielenie działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, związane z uzbrojeniem terenu oraz inne inwestycje celu publicznego, w takiej sytuacji kształt i wielkość działek będzie wynikała z faktycznych potrzeb.

Rozdział 9.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 31. 1. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi podziemnymi i nadziemnymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci.

2. Należy zachować warunki techniczne w zakresie odległości od istniejących sieci uzbrojenia podziemnego określone przez jednostki branżowe.

§ 32. Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i większej od 50,00 m nad poziomem terenu podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP Wydział Lotniskowy, ul. Żwirki i Wigury 1C, 00-912 Warszawa.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 33. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

1) **1MN** – z ul. Wodnej, za pośrednictwem drogi publicznej o charakterze ciągu pieszo-jezdnego, **KD-X**;

- 2) **U/MN** – bezpośrednio z ul. Wodnej lub za pośrednictwem drogi publicznej o charakterze ciągu pieszo-jezdnego, **KD-X**;
- 3) **MW**, **2MW/U** i **2MN** – z ul. Kościuszki, ul. Konopnickiej lub z ul. Wodnej, za pośrednictwem drogi publicznej o charakterze ciągu pieszo-jezdnego, **KD-X**;
- 4) **1U/MW** – z ul. Konopnickiej lub z ul. Wodnej, za pośrednictwem drogi publicznej o charakterze ciągu pieszo-jezdnego, **KD-X**;
- 5) **1MW/U** – z ul. Wodnej lub z ul. Kochanowskiego, za pośrednictwem drogi wewnętrznej wyznaczonej w granicach terenu **1MW/U**, przy czym dopuszcza się realizację jednego zjazdu indywidualnego bezpośrednio z ul. Konopnickiej przez teren **KK-W**, pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi.

§ 34. Ustala się poszerzenie istniejącej ul. Konopnickiej, leżącej poza granicami planu, o teren **KD-P**, dla którego ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu;
- 2) realizację jezdni lub innej utwardzonej nawierzchni, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się realizację chodnika, ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej, miejsc postojowych, zieleni przydrożnej oraz koniecznych elementów infrastruktury drogowej.

§ 35. Na terenie **KD** ustala się utrzymanie istniejącego przebiegu ul. Wodnej. Dopuszcza się wszelkie prace usprawniające ruch komunikacyjny.

§ 36. Dla drogi publicznej o charakterze ciągu pieszo-jezdnego, **KD-X** ustala się:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) pieszo-jezdnię o utwardzonej nawierzchni i szerokości min. 5,00 m.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu;
- 2) realizację jezdni lub innej utwardzonej nawierzchni, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się realizację chodnika, ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej, miejsc postojowych, zieleni przydrożnej oraz koniecznych elementów infrastruktury drogowej.

§ 38. 1. Z zachowaniem ust. 2, ustala się korzystanie z infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym planem, jak i poza jego granicami. Plan dopuszcza realizację nowych sieci i przyłączy w granicach obszaru objętego uchwałą, przy zachowaniu przepisów prawa.

2. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

- 1) ścieki bytowe: odprowadzenie do sieci kanalizacyjnej;
- 2) wody opadowe i roztopowe:
 - a) odprowadzenie do kanalizacji deszczowej,

- b) z powierzchni utwardzonych, w tym z powierzchni dachów można zagospodarować w ramach działki budowlanej lub odprowadzenie bezpośrednio do gruntu, poprzez rozsączenie lub w inny sposób, zgodny z przepisami odrębnymi,
- c) zakaz powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;
- 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi: z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 4) woda przeznaczona do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę, przy czym dla terenów **1MN, 2MN, U/MN, 1U/MW** zapewnić wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów w ilości nie mniejszej niż 10dm³ /s, dla pozostałych terenów – zgodnie z przepisami dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 5) energia elektryczna: z systemu sieci niskiego napięcia na warunkach zarządcy tego systemu;
- 6) gaz: z sieci gazowej na warunkach zarządcy tej sieci;
- 7) ciepło: z sieci ciepłowniczej, dopuszcza się stosowanie indywidualnego ogrzewania budynków, wówczas stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, np. paliwo gazowe, ciekłe, energia elektryczna; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii;
- 8) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach prawa.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
Nie ustala się.

DZIAŁ III.

Postanowienia szczegółowe dla załącznika nr 1.2. - ul. Nadodrzańska
Rozdział 12.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 39. 1. Ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usługowej z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **2U/MW**.

2. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym na terenie wymienionym w ust. 1, jest funkcja usługowa. Natomiast powierzchnia związana z przeznaczeniem uzupełniającym, którym jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna nie może przekraczać 49 % powierzchni użytkowej budynku.

3. Na terenie wymienionym w ust. 1 dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające, określone w § 4 pkt 2.

§ 40. Linia ciągłą oznaczono na rysunkach linię rozgraniczającą tereny o różnych przeznaczeniach i różnych zasadach zagospodarowania, określone w niniejszej uchwale.

Rozdział 13.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 41. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2, ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) wolnostojących urządzeń reklamowych;
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem zaplecza budów;
- 3) ogrodzeń o przesłach pełnych oraz prefabrykowanych betonowych i żelbetowych.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie urządzeń reklamowych o powierzchni reklamowej nie większej niż 2,0 m², zlokalizowanych wyłącznie na elewacji budynków;
- 2) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na ogrodzeniach lub ścianach budynków.

§ 42. Dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury.

Rozdział 14.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 43. Nakazuje się uwzględnienie przy zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu **2U/MW** położenia w obszarze o wysokich zasobach wód podziemnych.

§ 44. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2, dla terenu zabudowy usługowej z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **2U/MW** ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach prawa jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

2. W przypadku realizacji działalności dla których przepisy prawa przewidują zachowanie wyższych dopuszczalnych poziomów hałasu aniżeli ustalone w ust. 1, wówczas należy zachować poziomy hałasu przewidziane w przepisach, dla realizowanej działalności.

§ 45. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2, odpady należy gromadzić w granicach posesji w sposób selektywny, umożliwiając zorganizowany wywóz na składowisko odpadów i przekazywać do odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z przepisami prawa.

2. Dopuszcza się wyznaczenie jednego miejsca zbierania odpadów, leżącego na obszarze objętym planem, jak i poza nim, dostępnego dla wszystkich użytkowników terenów objętych planem.

Rozdział 15.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 46. 1. W przypadku prowadzenia prac ziemnych należy zapewnić badania archeologiczne w formie nadzoru archeologicznego i uzyskać na te badania pozwolenie właściwych służb ochrony zabytków.

2. W przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy postępować zgodnie z przepisami prawa.

Rozdział 16.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej
Nie ustala się.
Rozdział 17.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 47. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2, ustala się lokalizowanie zabudowy stosownie do obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z załącznikiem nr 1.2.

2. Dopuszcza się wysunięcie przed linie zabudowy takich części budynku jak: okapy, gzymsy, na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: balkony, tarasy, ganki wejściowe, schody i pochylnie, na głębokość nie większą niż 1,3 m.

3. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicach działki, dla których nie zostały wyznaczone linie zabudowy.

§ 48. Z zachowaniem § 39, na terenie zabudowy usługowej z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **2U/MW**, ustala się realizację zabudowy usługowo-mieszkaniowej wielorodzinnej, przy realizacji której należy zachować:

1) zakaz realizacji budynków usługowych oraz budynków garażowych;

2) wysokość zabudowy:

a) do pięciu kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) maksymalna: jak wysokość budynku usytuowanego na działce o nr ewid. 668/1 - ul. Nadodrzańska 2 i 2B,

c) wysokość okapu: maksymalnie równa wysokości okapu budynku usytuowanego na działce o nr ewid. 668/1- ul. Nadodrzańska 2 i 2B.

3) dopuszcza się podpiwniczenie w części lub pod całością budynków z możliwością realizacji garaży w kondygnacji podziemnej budynku lub w pierwszej kondygnacji nadziemnej;

4) dach:

a) symetryczny dwu lub czterospadowy, przy czym:

- zastrzeżeniem tiretu trzeciego i czwartego, kąt nachylenia od 30⁰ do 45⁰,

- pokrycie dachówką lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze grafitowym, ceglastym, czerwonym lub brązowym,

- dopuszcza się realizację dachu mansardowego,

- plan dopuszcza realizację lukarn, wystawek, okien połaciowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń,

- łączna powierzchnia lukarn, wystawek i okien połaciowych nie może przekraczać 25 % powierzchni całego dachu w jego rzucie poziomym.

b) dopuszcza się stropodach i realizację tarasu dachowego, z pokryciem technologicznie odpowiednim dla tego typu zadaszeń.

5) tynki na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach o małej intensywności, przy czym zakazuje się odcieni różowego oraz fioletowego;

6) intensywność zabudowy:

a) maksymalną: 5,00,

b) minimalną: 0,01,

c) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 1,00.

7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 0 % powierzchni terenu;

8) z zastrzeżeniem § 50-52, dla nowowydzielanych działek budowlanych ustala się:

a) minimalną powierzchnię: 100 m²,

b) minimalną szerokość frontu działki: 5 m,

c) kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: indywidualny wynikający z naturalnych podziałów, uwzględniających ułożenie granicy działki w stosunku do drogi położonej w bezpośrednim sąsiedztwie.

9) nakaz zapewnienia na terenie objętym inwestycją na każdy lokal mieszkalny lub lokal użytkowy min. 0,5 miejsca postojowego dla samochodów osobowych, przy czym do bilansu miejsc postojowych, dopuszcza się uwzględnienie miejsc wyznaczonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub w ramach innych terenów, leżących w sąsiedztwie poza granicami planu lub w pomieszczeniu garażowym zrealizowanym zgodnie z pkt 3; dla miejsc postojowych ustala się:

a) realizacja - odbędzie się staraniem i na koszt właściciela działki lub właściciela lub zarządcy terenu na którym miejsca się znajdują,

b) usytuowanie oraz konstrukcję nawierzchni stanowisk postojowych należy zaprojektować oraz wykonać zgodnie z wymogami przepisów prawa.

Rozdział 18.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych
§ 49. Ze względu na położenie terenu w strefie „B” – strefa ochrony konserwatorskiej

(pośredniej), przy realizacji wszelkich inwestycji ustala się zachowanie § 46.

Rozdział 19.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 50. Dopuszcza się podział terenu **2U/MW**, w taki sposób by dla każdego zrealizowanego budynku została wydzielona działka budowlana.

§ 51. Dopuszcza się podział terenu **2U/MW**, dla wydzielenia dojazdu do dz. o nr ewid. 669/2.

§ 52. Dopuszcza się podział nieruchomości, mający na celu wydzielenie działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, związane z uzbrojeniem terenu oraz inne inwestycje celu publicznego, w takiej sytuacji kształt i wielkość działek będzie wynikała z faktycznych potrzeb.

Rozdział 20.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 53. 1. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi podziemnymi i nadziemnymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci.

2. Należy zachować warunki techniczne w zakresie odległości od istniejących sieci uzbrojenia podziemnego określone przez jednostki branżowe.

§ 54. Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i większej od 50,00 m nad poziomem terenu podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP Wydział Lotniskowy, ul. Żwirki i Wigury 1C, 00-912 Warszawa.

Rozdział 21.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 55. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **2U/MW** z ul. Nadodrzańskiej.

§ 56. 1. Z zachowaniem ust. 2, ustala się korzystanie z infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym planem, jak i poza jego granicami. Plan dopuszcza realizację nowych sieci i przyłączy w granicach obszaru objętego uchwałą, przy zachowaniu przepisów prawa.

2. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

1) ścieki bytowe: odprowadzenie do sieci kanalizacyjnej;

2) wody opadowe i roztopowe:

a) odprowadzenie do kanalizacji deszczowej,

b) z powierzchni utwardzonych, w tym z powierzchni dachów można zagospodarować w ramach działki budowlanej lub odprowadzenie bezpośrednio do gruntu, poprzez rozsączenie lub w inny sposób, zgodny z przepisami odrębnymi,

c) zakaz powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości.

- 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi: z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 4) woda przeznaczona do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę, przy czym należy zapewnić wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów w ilości nie mniejszej niż 10 dm³/s;
- 5) energia elektryczna: z systemu sieci niskiego napięcia na warunkach zarządcy tego systemu;
- 6) gaz: z sieci gazowej na warunkach zarządcy tej sieci;
- 7) ciepło: z sieci ciepłowniczej, dopuszcza się stosowanie indywidualnego ogrzewaniu budynków, wówczas stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, np. paliwo gazowe, ciekłe, energia elektryczna; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii;
- 8) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach prawa.

Rozdział 22.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów Nie ustala się.

DZIAŁ IV.

Przepisy końcowe

§ 57. Plan zachowuje ważność, również wtedy jeśli nastąpi zmiana wymienionych w planie numerów ewidencyjnych działek.

§ 58. W granicach obszarów objętych niniejszym planem, traci moc:

- 1) Uchwała nr XIV/146/2000 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 27 stycznia 2000 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko (opubl. Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 16, poz. 148);
- 2) Uchwała nr XXVII/265/01 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 29 marca 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Słubice zatwierdzonego (opubl. Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 23, poz. 261).

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

- 1) dla terenów pokazanych na załączniku nr 1.1. - ul. Konopnickiej:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, **1MN** - w wysokości 30 %,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **2MN** - w wysokości 1 %,
 - c) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, **MW** - w wysokości 1 %,
 - d) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, **1MW/U** - w wysokości 30 %,
 - e) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, **2MW/U** - w wysokości 1 %,
 - f) teren zabudowy usługowej z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1U/MW** - w wysokości 1 %,

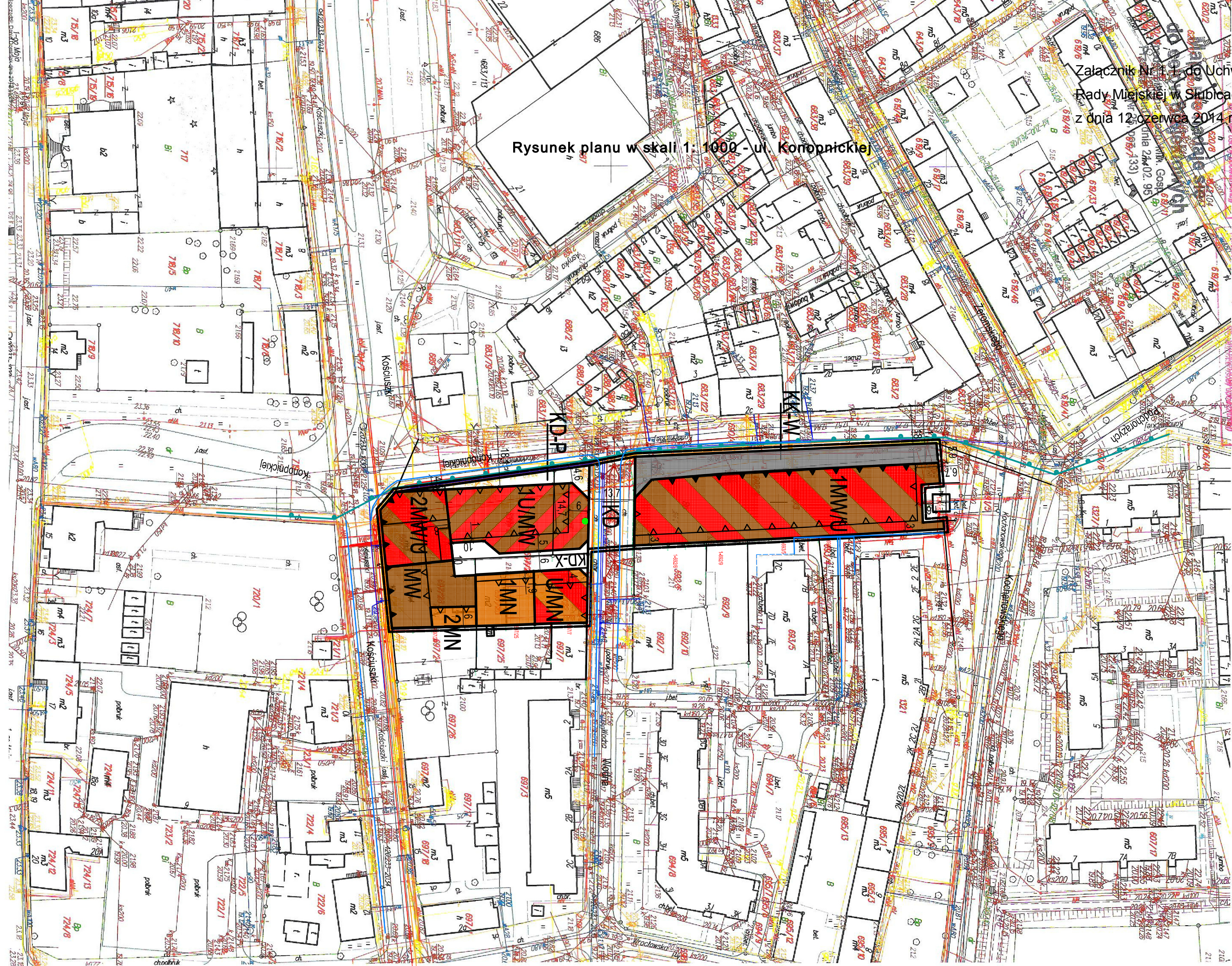
- g) teren zabudowy usługowej z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN** - w wysokości 1 %,
- h) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD** - w wysokości 1 %,
- i) teren drogi publicznej – poszerzenie, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-P** - w wysokości 1 %,
- j) teren drogi publicznej o charakterze ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-X** - w wysokości 1 %,
- k) teren komunikacji wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KK-W** - w wysokości 1 %.
- 2) dla terenu pokazanego na załączniku nr 1.2 - teren zabudowy usługowej z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, **2U/MW** - w wysokości 30 %.

§ 60. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Słubic.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Piotr Kiedrowicz



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

OZNACZENIA:

USTALENIA PLANU

0 10 20 30m

SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1.1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH
Z DNIA
OPUBLIKOWANEJ W DZ. URZ. WOJ. LUB
Z DN. POZ.

 GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO UCHWAŁĄ

OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

NIEPRZEKRAČALNA LINIA ZABUDOWY

MIN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

MMV
IEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

WZROST IEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ REALIZACJI USŁUG

UMIN
TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ REALIZACJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

UJMW TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ REALIZACJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

KD TEREN DROGI PUBLICZNEJ

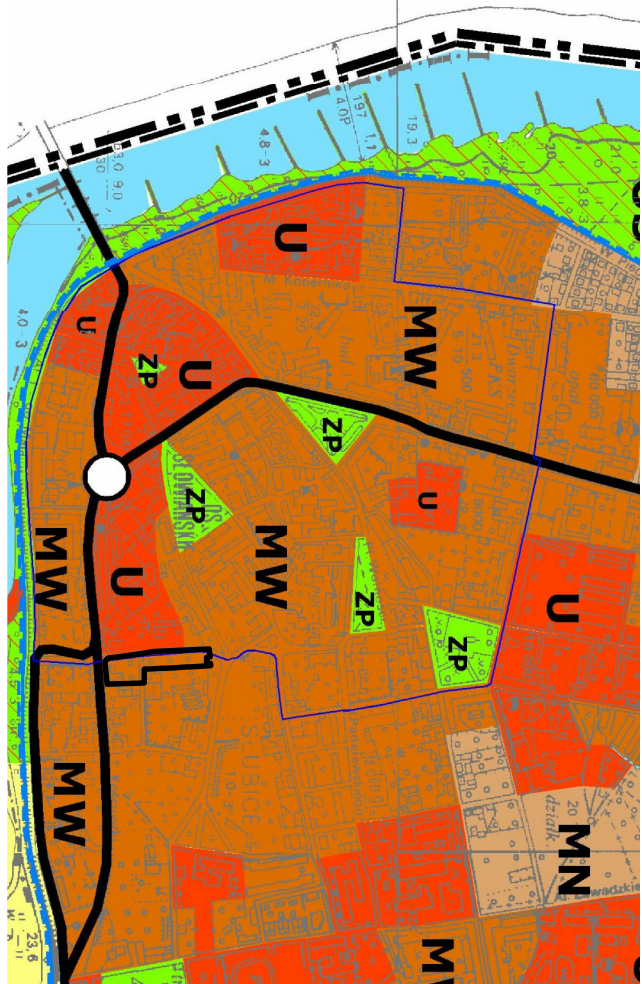
KDp TEREN DROGI PUBLICZNEJ - POSZERZENIE

KD-X TEREN DROGI PUBLICZNEJ O CHARA

INFORMACJE

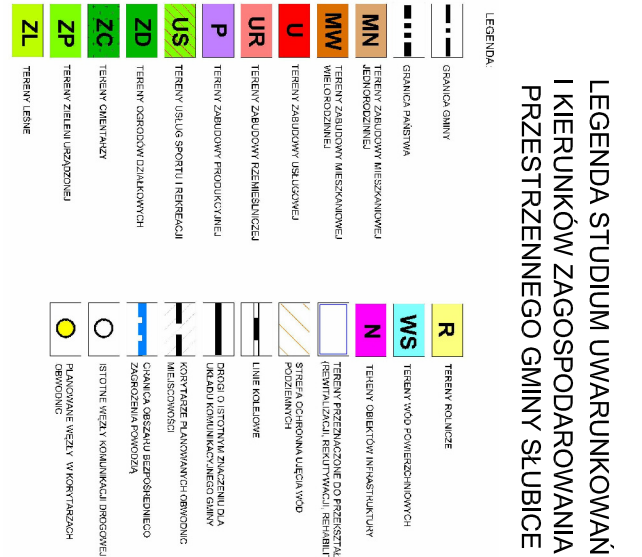
 ISTNIEJĄCY POMNIK PRZYRODY

 GRANICA TERENÓW PRZEZNACZONYCH DO PRZEKSZTAŁCENÍ (REWITALIZACJI, REKULTYWACJI, REHABILITACJI,



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Obszary planu leżą w granicach strefy „B” -
strefa ochrony konserwatorskiej (pośredniej)



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, ze zm.), Rada Miejska w Słubicach, rozstrzyga, co następuje:

Przedmiotowy projekt miejscowego planu był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu. Pierwszy raz w terminie od 31 stycznia do 24 lutego 2014 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na dzień 21 lutego 2014 r., uwagi przyjmowano do 10 marca 2014 r. W ustawowym terminie przyjmowania uwag wpłynęły dwa pisma zawierające cztery uwagi. Natomiast po terminie przyjmowania uwag, wpłynęła jeszcze jedna uwaga. Rozstrzygnięciem z dnia 31 marca 2014 r. Burmistrz Słubic uwzględnił trzy uwagi wniesione jednym pismem przez "Rajbud Development" Sp. z o.o. Property Spółka Komandytowa, natomiast nie uwzględnił uwagi wniesionej w terminie przez Wspólnotę Mieszkaniową ul. Nadodrzańska 2 w Słubicach. Burmistrz także rozpatrzył wniesioną po terminie uwagę, złożoną przez Panią Elżbietę Schramm. Podjął rozstrzygnięcie o jej nieuwzględnieniu. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w terminie od 16 kwietnia do 09 maja 2014 r. Dyskusję publiczną zorganizowano w dniu 24 kwietnia 2014 r., uwagi przyjmowano w terminie do dnia 26 maja 2014 r. W wyznaczonym terminie przyjmowania uwag, nie wpłynęła żadna uwaga.

W związku z powyższym, Radzie Miejskiej w Słubicach przedstawiono wykaz nieuwzględnionych uwag, który zawierał dwie uwagi:

1. uwaga: od Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Nadodrzańska 2 w Słubicach, wnoszącej o nieuwzględnienie na działce nr o ewid. 669/1, położonej przy ul. Nadodrzańskiej, zabudowy do wysokości pięciu kondygnacji. Wnoszący uwagę argumentują, iż na ścianie szczytowej budynku znajdującego się przy ul. Nadodrzańskiej 2 istnieją otwory okienne oraz instalacja odprowadzająca spaliny z pieca centralnego ogrzewania.

Rada Miejska postanawia o odrzuceniu powyższej uwagi, ponieważ projekt planu ustala wysokość budynku oraz ilość kondygnacji jako maksymalną. Oznacza to, iż plan dopuszcza również niższą zabudowę i mniejszą ilość kondygnacji. Natomiast kwestia zachowania

istniejących okien oraz instalacji zostanie rozstrzygnięta na kolejnym etapie inwestycyjnym, tj. uzyskiwania pozwolenia na budowę. Konkretyzacja warunków zabudowy, z uwzględnieniem prawa sąsiedzkiego, o którym mowa między innymi w art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.), następuje na etapie postępowania o pozwolenie na budowę.

2. uwaga: od Pani Elżbiety Schram, która wyraziła swój protest przeciw uchwaleniu przedmiotowego planu, dla terenu działki o nr ewid. 697/22, położonej przy ul. Wodnej w Słubicach. Wnosząca uwagę podnosi iż *"Protest uzasadniam tym, że przez ww. działkę przechodzą wszystkie moje media i nikt nie jest w stanie zagwarantować (...), że nowy właściciel nie pozbawi mnie dalszego korzystania z nich. Ponadto nie będę miała swobodnego dostępu (dojazdu) do swojej posesji. Problemem jest także fakt, że do mojego budynku mieszkalnego przyłączonych i dobudowanych jest kilka innych nieruchomości. Obawiam się, że w razie jakiegokolwiek pożaru (...) wjazd straży pożarnej będzie ograniczony lub uniemożliwiony."*

Rada Miejska postanawia o odrzuceniu powyższej uwagi, ponieważ wprowadzie plan miejscowy ustala nową funkcję dla działki o nr ewid. 697/22, to jednak w projekcie planu zawarty jest zapis iż *"W przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi podziemnymi i nadziemnymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci."* Ponadto zapisano iż: *"Należy zachować warunki techniczne w zakresie odległości od istniejących sieci uzbrojenia podziemnego określone przez jednostki branżowe."* Zatem w przypadku realizacji nowej zabudowy na wskazanej działce koniecznym będzie zachowanie odpowiednich odległości lub w porozumieniu z zarządcą sieci, będzie ona przełożona. Zgodnie z obowiązującymi przepisami każde nowe zagospodarowanie musi respektować warunki określone w planie miejscowym. Natomiast w kwestii obsługi komunikacyjnej - obecny projekt planu poprawia obsługę komunikacyjną tego terenu, gdyż poszerzana jest istniejąca droga na działce o nr ewid. 697/27 z szerokości 4,3 m - 4,7 m na 6,0 m, z jednoczesnym wydzieleniem placu do zawracania. Poszerzenie projektowane jest na działkach o nr 697/13, 697/12 i 697/28.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
LIV/433/2014
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 12 czerwca 2014 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012r. poz. 647 ze zm.), Rada Miejska w Słubicach rozstrzyga co następuje:

§ 1. Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, a zapisanymi w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Konopnickiej oraz ul. Nadodrzańskiej w Słubicach są:

- 1) utrzymanie drogi publicznej - terenu oznaczonego symbolem KD, który jest fragmentem ul. Wodnej;
- 2) urządzenie i utrzymanie poszerzenia drogi publicznej - ul. Konopickiej - terenu oznaczonego symbolem KD-P;
- 3) urządzenie i utrzymanie poszerzenia istniejącego ciągu pieszo-jezdnego - terenu oznaczonego symbolem KD-X.

§ 2. Finansowanie inwestycji opisanych w § 1 rozstrzygnięcia, podlega przepisom odrębnym, w tym ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. Przepisy wprowadzające ustawę o finansach publicznych (j. t. Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1241, ze zm.) oraz ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.). Kolejność realizacji inwestycji oraz limit wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne, będzie każdorazowo przewidywane w budżecie gminy na dany rok.