

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów położonych w Kunowicach, gmina Słubice**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), w związku z w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Kunowicach, gmina Słubice, zwany dalej planem, po stwierdzeniu że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice, zatwierdzonego Uchwałą Nr LVI/439/2018 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 27 września 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice.

§ 2. Integralną częścią planu są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, w skali 1: 1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Słubicach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Słubicach o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią na garaż lub budynek garażowy z wydzieloną przestrzenią na pomieszczenie gospodarcze;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym funkcja usługowa zajmuje powierzchnię użytkową mniejszą, równą lub większą w stosunku do powierzchni użytkowej zajmowanej przez funkcję mieszkalną jednorodziną;
- 3) dach o połaciach symetrycznych – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość wiaty lub zewnętrznej ściany nowego budynku od linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem § 5;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, przy której obowiązkowo należy sytuować co najmniej 50% długości zewnętrznej ściany nowego budynku, z zastrzeżeniem § 5;
- 8) powierzchni całkowitej budynków – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów;
- 9) powierzchni całkowitej wiaty – należy przez to rozumieć powierzchnię wiaty wyznaczoną

- przez zewnętrzny obrys słupów lub ścian, jeżeli je posiada, w stanie wykończonym;
- 10) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej;
 - 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
 - 12) powierzchni zabudowy budynku – należy przez to rozumieć powierzchnię budynku, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych ścian budynku w stanie wykończonym na powierzchnię terenu, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
 - 13) powierzchni zabudowy wiaty – należy przez to rozumieć powierzchnię wiaty wyznaczoną przez zewnętrzny obrys słupów lub ścian, jeżeli je posiada, w stanie wykończonym, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej.
 - 14) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 15) terenie – należy przez to rozumieć obszar, dla którego określono przeznaczenie, a który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 16) 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;
 - 17) usługach – należy przez to rozumieć działalność w zakresie usług:
 - a) oświaty, nauki, opieki nad dziećmi: publicznych i niepublicznych,
 - b) sakralnych,
 - c) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - d) gastronomicznych,
 - e) zakwaterowania,
 - f) finansowych, ubezpieczeniowych,
 - g) związanych z obsługą rynku nieruchomości,
 - h) profesjonalnych, naukowych i technicznych,
 - i) administrowania i działalności wspierającej, administracyjnych,
 - j) opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
 - k) kultury, rozrywki, sportu i rekreacji,
 - l) informacji i komunikacji,
 - m) naprawy i konserwacji,
 - n) działalności członkowskich,
 - o) prania i czyszczenia,
 - p) fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych,
 - q) działalności związanych z poprawą kondycji fizycznej.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN, 51MN, 52MN, 53MN, 54MN, 55MN, 56MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MW, 2MW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U**,

10U, 11U, 12U, 13U, 14U, 15U, 16U, 17U, 18U;

- 5) tereny sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1US/ZP, 2US/ZP;**
- 6) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U;**
- 7) obszar i teren górniczy, oznaczony symbolem: **PG;**
- 8) tereny leśne, oznaczone symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL;**
- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP, 15ZP, 16ZP, 17ZP;**
- 10) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem: **KDZ;**
- 11) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL, 12KDL, 13KDL;**
- 12) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD;**
- 13) tereny publicznych ciągów pieszych lub rowerowych, oznaczone symbolami: **1KD-X, 2KD-X, 3KD-X, 4KD-X, 5KD-X, 6KD-X, 7KD-X, 8KD-X, 9KD-X;**
- 14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW, 37KDW, 38KDW, 39KDW, 40KDW, 41KDW, 42KDW, 43KDW, 44KDW, 45KDW, 46KDW, 47KDW, 48KDW, 49KDW, 50KDW, 51KDW, 52KDW, 53KDW, 54KDW, 55KDW, 56KDW, 57KDW, 58KDW, 59KDW, 60KDW, 61KDW, 62KDW, 63KDW, 64KDW, 65KDW, 66KDW, 67KDW;**
- 15) tereny dróg wewnętrznych o charakterze ciągów pieszych lub rowerowych, oznaczone symbolami: **1KDW-X, 2KDW-X, 3KDW-X;**
- 16) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolami: **1E, 2E.**

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację dojazdów i miejsc postojowych, obiektów i urządzeń małej architektury oraz obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania została oznaczona linią ciągłą i została wyznaczona na rysunku planu.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
 - a) dopuszcza się wysunięcie przed linie zabudowy takich części budynku jak:
 - okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality na głębokość nie większą niż 0,8 m, przy czym elementy te w pasie drogowym realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - balkony, wykusze, ryzality, tarasy, ganki wejściowe, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m, przy czym elementy te w pasie drogowym realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla działek, w obrębie których wyznaczono więcej niż jedną obowiązującą linię zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynków wzdłuż jednej z wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy, pozostałe linie zabudowy należy wówczas traktować jako nieprzekraczalne,
 - c) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną,
 - d) w przypadku nadbudowy, przebudowy, rozbudowy i remontu budynków istniejących,

- odsuniętych w stosunku od obowiązującej linii zabudowy należy ją traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy,
- e) dla budynków istniejących lub ich części, zlokalizowanych przed wyznaczoną linią zabudowy dopuszcza się nadbudowę, przebudowę, remonty oraz zmianę geometrii dachu, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy,
 - 2) dopuszczenie robót budowlanych istniejących budynkach z zachowaniem geometrii dachów;
 - 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków garażowo-gospodarczych i wiat: o ścianach wykonanych z blachy lub z prefabrykowanych przęseł betonowych,
 - b) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji,
 - c) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - 4) zakaz stosowania elewacji w kolorach odcieni niebieskiego, różowego oraz fioletowego;
 - 5) nakaz stosowania kolorystyki pokryć dachowych w odcieniach: czerwonego, ceglastego, brązowego, szarości lub czarnego.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) **MN/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) **5U, 12U, 13U, 14U** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) **US/ZP, ZP** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji określonych w planie;
- 5) usługi na obszarze planu realizować zgodnie z § 3 pkt 17, przy czym zakazuje się sytuowania:
 - a) tartaków, stolarni, lakierni, ślusarni;
 - b) na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich, z wyłączeniem tymczasowego składowania na czas realizacji budowy,
 - c) punktów zbierania lub przeładunku złomu,
 - d) przedsięwzięć związanych ze zbieraniem odpadów, w tym z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych), za wyjątkiem zbierania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytwarzania;
 - e) punktów sprzedaży używanych części karoserii i akcesoriów do pojazdów mechanicznych na terenach innych niż teren oznaczony symbolem **1P/U, 2P/U, 3P/U**;
 - f) obiektów handlu hurtowego na terenach innych niż teren oznaczony symbolem **9U, 1P/U, 2P/U, 3P/U**,
 - g) myjni samochodowych na terenach innych niż teren oznaczony symbolem **9U, 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 18U**,
 - h) stacji napraw i obsługi pojazdów na terenach innych niż tereny oznaczone symbolami **1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 18U**,
 - i) stacji paliw na terenach innych niż teren oznaczony symbolem **9U**;

- 6) zabudowę i zagospodarowanie terenu w granicach stref sanitarnych od cmentarza, leżącego poza granicami planu, prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz sytuowania nowej zabudowy na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu;
- 8) zakaz przekształcania powierzchni terenu z dopuszczeniem dokonania przekształcenia powierzchni terenu dla dostosowania rzędnej terenu przy wejściu i wjeździe do budynku do poziomu przyległej drogi, z poszanowaniem interesów osób trzecich, położonych w obszarze oddziaływania obiektu budowlanego;

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakaz zachowania ukształtowania terenu na terenach **4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP**, za wyjątkiem prac ziemnych służących zabezpieczeniu istniejących skarp oraz realizacji zagospodarowania przewidzianego w planie;
- 2) zalecenie nasadzeń szpalerowych w liniach rozgraniczających dróg oraz na terenach zieleni urządzonej wyznaczonych wzdłuż dróg;
- 3) nakaz sadzenia zwartej roślinności na terenach stanowiących strefę styku funkcji mieszkaniowej z funkcją usługową lub produkcyjną.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ochronie konserwatorskiej podlega zabytkowy układ ruralistyczny wsi Kunowice, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Słubice: wieś książęca/miejsca zaułkowa, obecnie wielodrożnica, wz. 1399 r.;
- 2) ochronie konserwatorskiej podlegają zabytkowe obiekty, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Słubice i pokazane na rysunku planu:
 - a) cmentarz przykościelny (ewangelicki), pocz. XIX w., działka nr ewid. 55,
 - b) stodoła, 3 ćw. XIX w., ul. Dworcowa 2, działka nr ewid. 145/1,
 - c) dom mieszkalny – poczta, l. 10-20 XX w., ul. Dworcowa 4, działka nr ewid. 146,
 - d) dom mieszkalny, pocz. XX w., ul. Dworcowa 6, działka nr ewid. 147/9,
 - e) dom mieszkalny, l. 10-20 XX w., ul. Dworcowa 22, działka nr ewid. 159/1,
 - f) dom mieszkalny, l. 10-20 XX w., ul. Dworcowa 23, działka nr ewid. 161/1,
 - g) dom mieszkalny, l. 20 XX w., ul. Dworcowa 25, działka nr ewid. 168,
 - h) dom mieszkalny, k. XIX w., ul. Słubicka 13, działka nr ewid. 107/1,
 - i) dom użytkowy (szkoła), XIX/XX w., ul. Słubicka 18, działka nr ewid. 142/4,
 - j) stodoła, 4 ćw. XIX w., ul. Słubicka 23, działka nr ewid. 99/1,
 - k) dom mieszkalny (dawniej szkoła), pocz. XX w., ul. Szkolna 2, działka nr ewid. 54,
 - l) dom mieszkalny, pocz. XX w., ul. Szkolna 3, działka nr ewid. 87/1,
- 3) w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek, zastosowanie mają przepisy szczegółowe ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 4) ochronie konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Słubice i pokazane na rysunku planu:
 - a) nr stan. w miejscowości: 8, AZP 53-06, nr stan. na obszarze: 7, osada – kultura łużycka (epoka brązu – okres halsztacki),
 - b) nr stan. w miejscowości: 9, AZP 53-06, nr stan. na obszarze: 8, cmentarz – kultura łużycka (okres halsztacki),
 - c) nr stan. w miejscowości: 10, AZP 53-06, nr stan. na obszarze: 9, ślad osadniczy – kultura przeworska (okres lateński – okres wpływów rzymskich); ślad osadniczy – późne średniowiecze,
 - d) nr stan. w miejscowości: 11, AZP 53-06, nr stan. na obszarze: 10, ślad osadniczy –

- pradzieje; ślad osadniczy – późne średniowiecze/nowożytność,
- e) nr stan. w miejscowości: 12, AZP 53-06, nr stan. na obszarze: 11, osada – późne średniowiecze/nowożytność,
 - f) nr stan. w miejscowości: 13, AZP 53-06, nr stan. na obszarze: 12, ślad osadniczy – pradzieje,
 - g) nr stan. w miejscowości: 21, AZP 53-06, nr stan. na obszarze: 20, ślad osadniczy – kultura przeworska (okres wpływów rzymskich); ślad osadniczy – późne średniowiecze/nowożytność,
 - h) nr stan. w miejscowości: 22, AZP 53-06, nr stan. na obszarze: 21, osada – kultura przeworska (okres lateński – okres wpływów rzymskich); ślad osadniczy – późne średniowiecze,
 - i) nr stan. w miejscowości: 23, AZP 53-06, nr stan. na obszarze: 22, ślad osadniczy – kultura przeworska (okres wpływów rzymskich),
 - j) nr stan. w miejscowości: 26, AZP 53-06, nr stan. na obszarze: 25, skarb brązowy – kultura łużycka (znany z literatury);
- 5) ustala się obszar wyprzedzających badań archeologicznych, pokazany na rysunku planu, na którym ustala się nakaz przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych; na pozostałym obszarze wprowadza się nakaz prowadzenia prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) ustala się obszary przestrzeni publicznej:
 - a) tereny zabudowy usługowej **5U, 11U, 12U, 13U, 14U,**
 - b) tereny sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej **1US/ZP, 2US/ZP,**
 - c) teren drogi publicznej klasy zbiorczej **KDZ,**
 - d) tereny dróg publicznych klasy lokalnej **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL, 12KDL, 13KDL;**
 - e) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD;**
 - f) tereny publicznych ciągów pieszych lub rowerowych, oznaczone symbolami: **1KD-X, 2KD-X, 3KD-X, 4KD-X, 5KD-X, 6KD-X, 7KD-X, 8KD-X, 9KD-X;**
 - g) tereny dróg wewnętrznych o charakterze ciągów pieszych lub rowerowych **1KDW-X, 2KDW-X, 3KDW-X;**
- 2) zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, przy czym nakazuje się:
 - a) stosowanie rozwiązań umożliwiających korzystanie z tych terenów osobom z różnego typu niepełnosprawnością,
 - b) realizację elementów małej architektury, zewnętrznego oświetlenia ulic i budynków, kompozycji nawierzchni, w ujednoliconej stylistyce w obrębie poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - c) stosowanie elementów dekoracyjno-użytkowych typu: lampy, ławki, kosze na śmieci, słupy i tablice informacyjne o konstrukcji z metaloplastyki, z możliwością ich uzupełnienia innymi materiałami;

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN, 2MN, 7MN, 8MN, 12MN, 16MN, 17MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 53MN, 54MN, 56MN:**

- 1) ustala się lokalizację:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- b) budynków gospodarczo-garażowych, wiat;
- 2) zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, grupowej, atrialnej;
- 3) z zachowaniem § 5, obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) wysokość:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego ustala się nie więcej niż 9,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej i do II kondygnacji nadziemnych,
 - b) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty ustala się nie więcej niż 7,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej budynku i wiaty, I kondygnacja nadziemna;
- 5) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej;
- 6) dach:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, z zastrzeżeniem lit. b:
 - symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, przy czym zakazuje się realizacji dachu bez kalenicy głównej,
 - kierunek głównej kalenicy: równoległa lub prostopadła do frontowej części działki,
 - kąt nachylenia głównych połączeń dachowych: od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachu mansardowego i naczółkowego,
 - pokrycie dachu: dachówka, blachodachówka, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu lub blacha, z wyłączeniem blachy trapezowej, falistej,
 - dopuszczenie lukarn, okien połączeniowych,
 - b) dla istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego dopuszcza się utrzymanie istniejącego dachu płaskiego,
 - c) dla budynku gospodarczego i wiaty:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, przy czym zakazuje się realizacji dachu bez kalenicy głównej,
 - kąt nachylenia głównych połączeń dachowych: od 15° do 45°,
 - pokrycie dachu: dachówka, blachodachówka, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu lub blacha z wyłączeniem blachy trapezowej, falistej;
- 7) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 0,9,
 - b) minimalna: 0,01;
- 8) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 10) nakazuje się realizację miejsc postojowych:
 - a) w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) minimalna wielkość działki budowlanej: 600 m², z zastrzeżeniem pkt 12,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 16,0 m;
- 12) parametry określone w pkt 11, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 9MN, 10MN, 11MN, 13MN, 14MN,**

15MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 27MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN, 51MN, 52MN, 55MN:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych, wiat;
- 2) zakaz realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, grupowej, atrialnej;
- 3) z zachowaniem § 5, obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wysokość:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego ustala się nie więcej niż 9,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej i do II kondygnacji nadziemnych,
 - b) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty ustala się nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej budynku i wiaty, I kondygnacja nadziemna;
 - c) w granicach strefy ochronnej stacji meteorologicznej leżącej poza granicami planu: do 6,0 m i do II kondygnacji, z warunkiem ograniczenia wysokości ścianki kolankowej pod oparcie więźby dachowej do 120 cm ponad strop nad niższą kondygnacją;
- 5) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej;
- 6) dach:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, przy czym zakazuje się realizacji dachu bez kalenicy głównej,
 - kierunek głównej kalenicy: równoległa lub prostopadła do frontowej części działki,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachu mansardowego i naczółkowego, przy czym w granicach strefy ochronnej stacji meteorologicznej leżącej poza granicami planu: nachylenie głównych połaci dachowych od 30° do 35°
 - pokrycie dachu: dachówka, blachodachówka, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu lub blacha, z wyłączeniem blachy trapezowej, falistej;
 - dopuszczenie lukarn, okien połaciowych,
 - b) dla budynku gospodarczego i wiaty:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, przy czym zakazuje się realizacji dachu bez kalenicy głównej,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 25° do 45°,
 - pokrycie dachu: dachówka, blachodachówka, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu lub blacha, z wyłączeniem blachy trapezowej, falistej;
- 7) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 0,9,
 - b) minimalna: 0,01;
- 8) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym w granicach stref ochronnych stacji meteorologicznej leżącej poza granicami planu ustala się zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległość mniejsza niż 10-krotna ich wysokość;
- 10) nakazuje się realizację miejsc postojowych:
 - a) w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) z zastrzeżeniem pkt 13, parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) minimalna wielkość działki budowlanej: 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 16,0 m;
- 12) parametry określone w pkt 12, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW, 2MW:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych, wiat;
- 2) z zachowaniem § 5, nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla terenu 1MW, w odległości 1,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - b) dla terenu 2MW, w odległości 0,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 3) wysokość:
 - a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego ustala się nie więcej niż 12,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej i do III kondygnacji nadziemnych,
 - b) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty ustala się nie więcej niż 12,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej budynku i wiaty, do II kondygnacji nadziemnych;
- 4) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej;
- 5) dach:
 - symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, przy czym zakazuje się realizacji dachu bez kalenicy głównej,
 - kąt nachylenia głównych połączeń dachowych: od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachu mansardowego i naczółkowego,
 - pokrycie dachu: dachówka lub blachodachówka, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
 - dopuszczenie lukarn, okien połączeniowych,
- 6) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 1,2,
 - b) minimalna: 0,01;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nakazuje się realizację miejsc postojowych:
 - a) w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalna wielkość działki budowlanej: 700 m², z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) parametry określone w pkt 10, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 13. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków mieszkalno-usługowych,

- c) budynków usługowych,
- d) budynków gospodarczo-garażowych, wiat;
- 2) zakaz realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, grupowej, atrialnej;
- 3) z zachowaniem § 5, obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wysokość:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego ustala się nie więcej niż 9,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej i do II kondygnacji nadziemnych,
 - b) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty ustala się nie więcej niż 7,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej budynku i wiaty, I kondygnacja nadziemna;
- 5) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej;
- 6) dach:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego, budynku usługowego, z zastrzeżeniem lit. b:
 - symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, przy czym zakazuje się realizacji dachu bez kalenicy głównej,
 - kierunek głównej kalenicy: równoległa lub prostopadła do frontowej części działki,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachu mansardowego i naczółkowego,
 - pokrycie dachu: dachówka lub blachodachówka, w odcieniach czerwieni, brązu, grafitu lub blacha, z wyłączeniem blachy trapezowej, falistej,
 - dopuszczenie lukarn, okien połaciowych,
 - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego, budynku usługowego dopuszcza się utrzymanie istniejącego dachu płaskiego,
 - c) dla budynku gospodarczego i wiaty:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, przy czym zakazuje się realizacji dachu bez kalenicy głównej,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 15° do 45°,
 - pokrycie dachu: dachówka, blachodachówka, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu lub blacha, z wyłączeniem blachy trapezowej, falistej;
- 7) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 1,2,
 - b) minimalna: 0,01;
- 8) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) nakazuje się realizację miejsc postojowych:
 - a) w ilości minimum:
 - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - b) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) z zastrzeżeniem pkt 12, parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) minimalna wielkość działki budowlanej: 700 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 16,0 m, przy czym wymiar ten nie dotyczy działek położonych przy zakończeniach dróg wewnętrznych placami do

zawracania;

- 12) parametry określone w pkt 11, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 14. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy usługowej 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U, 14U, 15U, 16U, 17U, 18U:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków usługowych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000m²,
 - b) budynków i obiektów sportu i rekreacji,
 - c) budynków i obiektów zakwaterowania turystycznego, rekreacyjnego,
 - d) budynków gospodarczo-garażowych, wiat;
 - e) na terenie 11U – budynków i obiektów usług sakralnych;
 - f) na terenie 12U, 13U, 14U – budynków usług oświaty oraz innych wymienionych w lit. a do lit. d;
- 2) z zachowaniem § 5, obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wysokość:
 - a) dla budynku usługowego ustala się nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej, do III kondygnacji nadziemnych, przy czym dla budynków na terenie 11U – nie więcej niż 20,0 m;
 - b) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty ustala się nie więcej niż 7,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej budynku i wiaty, I kondygnacja nadziemna;
 - c) w granicach strefy ochronnej stacji meteorologicznej leżącej poza granicami planu: do 6,0 m i do II kondygnacji, z warunkiem ograniczenia wysokości ścianki kolankowej pod oparcie więźby dachowej do 120 cm ponad strop nad niższą kondygnacją,
- 4) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej;
- 5) dach:
 - a) jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, przy czym zakazuje się realizacji dachu bez kalenicy głównej, przy czym na terenie 11U – dowolna forma dachu;
 - b) kąt nachylenia głównych połączeń dachowych:
 - na terenach 4U, 5U, 10U - od 25° do 45°,
 - na terenach 1U, 2U, 3U, 6U, 7U, 8U, 9U, 15U, 16U, 17U, 18U - od 0° do 25°,
 - na terenie 11U - od 0° do 60°,
 - na terenach 12U, 13U, 14U - od 0° do 45°,
 - c) pokrycie dachu:
 - o nachyleniu głównych połączeń dachu do 12° pokrycia blaszane, pokrycia bezspoinowe, płytowe elementy wielkowymiarowe, papy, gonty, folie, membrany,
 - o nachyleniu głównych połączeń dachu powyżej 12° pokrycia blaszane, z wyłączeniem blach trapezowej, falistej, pokrycia bezspoinowe, papy, gonty, folie, dachówki lub blachodachówki,
 - w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
 - d) dopuszczenie lukarn, okien połączeniowych,
- 6) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 0,9,
 - b) minimalna: 0,01;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 25% powierzchni działki budowlanej;

- 9) nakazuje się realizację miejsc postojowych:
 - a) w ilości minimum: 2 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - b) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) z zastrzeżeniem pkt 11, parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) minimalna wielkość działki budowlanej: 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 16,0 m, przy czym wymiar ten nie dotyczy działek położonych przy zakończeniach dróg wewnętrznych placami do zawracania;
- 11) parametry określone w pkt 10, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 15. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej 1US/ZP, 2US/ZP:

- 1) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60% powierzchni terenu;
- 2) ustala się lokalizację:
 - a) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, np. placu gier i zabaw, mini boiska sportowego lub siłowni zewnętrznej,
 - b) parkingów rowerowych,
 - c) wiat;
- 3) zakazuje się lokalizowania budynków;
- 4) dla wiat ustala się:
 - a) wysokość nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej wiaty, I kondygnacja nadziemna,
 - b) dach:
 - dwuspadowy lub wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 15° do 45°,
 - pokrycie dachu: dachówka, blachodachówka lub blacha, z wyłączeniem blachy falistej, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu.

§ 16. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków, budowli przemysłowych, w tym produkcyjnych,
 - b) budynków, budowli usługowych,
 - c) budynków, budowli składowych lub magazynowych o łącznej, maksymalnej powierzchni zabudowy 200 m²;
 - d) budynków administracyjno-biurowych,
 - e) budynków usługowo-handlowych, o powierzchni sprzedaży poniżej 2000m²,
 - f) budynków gospodarczo-garażowych, wiat;
 - g) zbiorników przemysłowych,
 - h) portierni,
 - i) placów składowych,
- 2) zakazuje się sytuowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) z zachowaniem § 5, obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wysokość: ustala się nie więcej niż 15,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 5) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej;

- 6) dach:
 - a) jednospadowy,
 - b) dwuspadowy lub wielospadowy, przy czym zakazuje się realizacji dachu bez kalenicy głównej,
 - c) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°,
 - d) pokrycie dachu:
 - o nachyleniu głównych połaci dachu do 12° pokrycia blaszane, pokrycia bezspoinowe, płytowe elementy wielkowymiarowe, papy, gonty, folie, membrany,
 - o nachyleniu głównych połaci dachu powyżej 12° pokrycia blaszane, pokrycia bezspoinowe, papy, gonty, folie, dachówki lub blachodachówki,
 - w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 2,0,
 - b) minimalna: 0,01;
- 8) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 9) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 10) nakazuje się realizację miejsc postojowych:
 - a) w ilości minimum: 2 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) z zastrzeżeniem pkt 12, parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) minimalna wielkość działki budowlanej: 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 16,0 m;
- 12) parametry określone w pkt 11, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 17. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania obszaru i terenu górniczego PG:

- 1) ustala się eksploatację kruszywa ze złoża kruszywa naturalnego na obszarze górnicznym PG, przy zachowaniu przepisów prawa;
- 2) eksploatację należy prowadzić przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa, dotyczących w szczególności zboczy wyrobiska, które należy formować w sposób zabezpieczający przed osuwaniem się mas ziemnych przy uwzględnieniu kąta stoku naturalnego.
- 3) podczas eksploatacji kruszywa ze złoża należy zachować przepisy dotyczące bezpieczeństwa oraz przeciwpożarowe.
- 4) podczas eksploatacji złoża kruszywa naturalnego oraz podczas rekultywacji, o której mowa w § 21, w odniesieniu do przemieszczanych mas ziemnych będzie prowadzona gospodarka bezodpadowa.
- 5) nakład będzie podlegał odzyskowi, w całości zostanie zagospodarowany do rekultywacji terenu poeksploatacyjnego.
- 6) ustala się prowadzenie sukcesywnej rekultywacji, zgodnie z zakresem ustalonym w dokumentacji rekultywacji.
- 7) po zakończeniu eksploatacji kruszywa ze złoża kruszywa naturalnego, ustala się leśny kierunek rekultywacji.
- 8) ustala się obowiązek zabezpieczenia wyrobiska przed niekontrolowanym użytkowaniem.

§ 18. Zasady kształtowania zagospodarowania terenów leśnych 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL,

7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL:

- 1) ustala się zakaz lokalizowania obiektów innych niż związane z gospodarką leśną, przy czym zakazuje się sytuowanie obiektów związanych z obróbką drewna;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń turystycznych;
- 3) dla budynków realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi ustala się:
 - a) wysokość: ustala się nie więcej niż 15,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej;
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej;
 - c) dach:
 - jednospadowy,
 - dwuspadowy lub wielospadowy, przy czym zakazuje się realizacji dachu bez kalenicy głównej,
 - kąt nachylenia głównych połączeń dachowych: od 30° do 45°,
 - pokrycie dachu: dachówki, blachodachówki, blacha, z wyłączeniem blachy falistej,
 - w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
 - d) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - e) maksymalna: 0,6,
 - f) minimalna: 0,01;
 - g) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - i) nakazuje się realizację miejsc postojowych:
 - w ilości minimum: 2 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Zasady kształtowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zieleni urządzonej 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP, 15ZP, 16ZP, 17ZP:

- 1) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70% powierzchni terenu;
- 2) w granicach stref ochronnych stacji meteorologicznej leżącej poza granicami planu ustala się zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległość mniejszą niż 10-krotna ich wysokość;
- 3) ustala się lokalizację:
 - a) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, np. placu gier i zabaw lub siłowni zewnętrznej,
 - b) parkingów rowerowych;
- 4) zakazuje się lokalizowania budynków.

§ 20. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyka 1E, 2E:

- 1) sytuowanie stacji transformatorowej;
- 2) maksymalna wysokość obiektu budowlanego stacji transformatorowej: 3,5 m, wysokość ta nie dotyczy nasłupowej stacji transformatorowej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,50,
 - b) minimalną: 0,01;
- 4) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 21. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) ochronę udokumentowanego złoża kruszyw naturalnych „Kunowice”;
- 2) uwzględnić przepisy dotyczące ochrony wód, ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna;
- 3) ochrona Obszaru Chronionego Krajobrazu „Słubicka Dolina Odry”;

§ 22. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału:

- 1) na obszarze planu nie wyznacza się terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalań i podziałów;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się szczegółowe zasady i warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działek na terenach oznaczonych:
 - MN: 600 m²,
 - MN/U, MW: 700 m²,
 - U: 500 m²,
 - P/U: 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 16,0 m, przy czym wymiar ten nie dotyczy działek położonych przy zakończeniach dróg wewnętrznych placami do zawracania,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 70° - 100°, z tolerancją do 10°,
 - d) podane wyżej parametry nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania uzbrojenia terenu, dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia nieruchomości sąsiednich.

§ 23. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla wszystkich projektowanych stałych i czasowych obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m n.p.t. nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w sąsiedztwie terenu kolejowego, w szczególności na terenach **56MN**, **1MW**, **2MW** oraz na terenach: **18U**, **4P/U** przy sytuowaniu zabudowy nakaz uwzględnienia zasad akustyki architektonicznej i urbanistycznej, w tym zastosowania odpowiednich rozwiązań zapewniających ochronę akustyczną pomieszczeń przewidzianą w przepisach odrębnych;
- 3) konieczność zachowania przepisów odrębnych przy realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w sąsiedztwie terenu kolejowego;
- 4) przy zagospodarowywaniu obszaru uwzględniać wymagania dotyczące dróg pożarowych oraz warunki dla przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi.;
- 5) dla sieci elektroenergetycznej:
 - a) wyznacza się pasy technologiczne o szerokości:
 - 14 m, po 7 m od osi linii 15 kV w obu kierunkach, pokazane na rysunku planu,
 - 30 m, po 15 m od osi linii 110 KV w obu kierunkach, pokazane na rysunku planu
 - b) w granicach pasów technologicznych obowiązuje zakaz zabudowy obiektami z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, zakaz sadzenia roślinności osiągającej wysokość 7,0m i więcej,

- c) dopuszcza się modernizację, przeniesienie, usunięcie lub skablowanie istniejących linii energetycznych, na warunkach określonych przez gestora sieci; w przypadku przeniesienia lub usunięcia warunki określone dla pasa technologicznego tracą moc;
- 6) ustala się zachowanie systemu melioracyjnego, w tym niezainwentaryzowanych, podziemnych rurociągów drenarskich, przy czym:
 - a) dopuszcza się przebudowę z zastrzeżeniem konieczności zastosowania rozwiązań zastępczych, przełożenia lub przebudowy urządzeń, przy zachowaniu pierwotnego poziomu wód gruntowych;
 - b) zapewnić dostęp do tych urządzeń;
 - c) na istniejącej sieci do czasu wykonania prac określonych w lit a ustala się zakaz:
 - ustawiania ogrodzeń na podmurówce,
 - realizacji nasadzeń roślinnością krzewiastą lub drzewiastą.

§ 24. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych: zbiorczych, lokalnych i dojazdowych oraz dróg wewnętrznych;
- 2) w zakresie systemu parkowania nakaz:
 - a) zabezpieczenia wymaganej ilości miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - w ramach budowanych parkingów na terenach innych niż drogi publiczne, w liczbie minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk postojowych, sposób ich realizacji - w formie parkingu terenowego,
 - na terenach dróg publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nie wymaga się realizacji miejsc postojowych na terenach w przypadku rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu.

§ 25. Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej **KDZ**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) jezdni,
 - b) chodników, dróg rowerowych,
 - c) miejsc postojowych,
 - d) drogowych obiektów inżynierskich,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) słupów ogłoszeniowych o wysokości nie większej niż 2,5 m,
 - g) tablic informacyjnych,
 - h) zieleni.

§ 26. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL, 12KDL, 13KDL** ustala się:

- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) dopuszczenie realizacji:
 - i) jezdni,
 - j) chodników, dróg rowerowych,
 - k) miejsc postojowych,

- l) drogowych obiektów inżynierskich,
- m) obiektów małej architektury,
- n) słupów ogłoszeniowych o wysokości nie większej niż 2,5 m,
- o) tablic informacyjnych,
- p) zieleni.

§ 27. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) jezdni,
 - b) chodników, dróg rowerowych,
 - c) miejsc postojowych,
 - d) drogowych obiektów inżynierskich,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) słupów ogłoszeniowych o wysokości nie większej niż 2,5 m,
 - g) tablic informacyjnych,
 - h) zieleni.

§ 28. Dla terenów dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW, 37KDW, 38KDW, 39KDW, 40KDW, 41KDW, 42KDW, 43KDW, 44KDW, 45KDW, 46KDW, 47KDW, 48KDW, 49KDW, 50KDW, 51KDW, 52KDW, 53KDW, 54KDW, 55KDW, 56KDW, 57KDW, 58KDW, 59KDW, 60KDW, 61KDW, 62KDW, 63KDW, 64KDW, 65KDW, 66KDW, 67KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) jezdni,
 - b) chodników, dróg rowerowych,
 - c) miejsc postojowych w drogach o szerokości w liniach rozgraniczających równej lub większej niż 10,0 ,
 - d) drogowych obiektów inżynierskich,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) słupów ogłoszeniowych o wysokości nie większej niż 2,5 m,
 - g) tablic informacyjnych,
 - h) zieleni.

§ 29. Dla terenów dróg publicznych o charakterze ciągów pieszych lub rowerowych **1KD-X, 2KD-X, 3KD-X, 4KD-X, 5KD-X, 6KD-X, 7KD-X, 8KD-X, 9KD-X** oraz dla dróg wewnętrznych o charakterze ciągów pieszych lub rowerowych, **1KDW-X, 2KDW-X** się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) chodników, dróg rowerowych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) tablic informacyjnych,
 - d) zieleni.

§ 30. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej na następujących

warunkach:

- a) ścieki komunalne: odprowadzenie do sieci kanalizacyjnej, tymczasowo – do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - b) wody opadowe i roztopowe:
 - odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej,
 - w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - c) woda: z sieci wodociągowej,
 - d) energia elektryczna:
 - z sieci energetycznej,
 - dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym urządzenia wytwarzające energię z wiatru nie mogą mieć większej mocy aniżeli mikroinstalacje, zgodnie z przepisami odrębnymi, zakazuje się biogazowni;
 - e) gaz: z sieci gazowej,
 - f) ciepło:
 - z niskoemisyjnych źródeł energii cieplnej, stosować paliwa płynne, gazowe, ciekłe lub stałe, charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, np. gazowe i elektryczne,
 - dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym urządzenia wytwarzające energię z wiatru nie mogą mieć większej mocy aniżeli mikroinstalacje, zgodnie z przepisami odrębnymi, zakazuje się biogazowni,
 - g) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

§ 31. Nie ustala się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 32. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN, 51MN, 52MN, 53MN, 54MN, 55MN, 56MN** w wysokości 30%;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MW, 2MW** w wysokości 15%;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U** w wysokości 15%;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U, 14U, 15U, 16U, 17U, 18U** w wysokości 20%;
- 5) tereny sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1US/ZP, 2US/ZP** w wysokości 1%;
- 6) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U** w wysokości 30%;
- 7) obszar i teren górniczy, oznaczony symbolem: **PG** w wysokości 15%;

- 8) tereny leśne, oznaczone symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10 ZL, 11ZL** w wysokości 1%;
- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP, 15ZP, 16ZP, 17ZP** w wysokości 1%;
- 10) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem: **KDZ** w wysokości 1%;
- 11) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL, 12KDL, 13KDL** w wysokości 1%;
- 12) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD** w wysokości 1%;
- 13) tereny dróg publicznych o charakterze ciągów pieszych lub rowerowych, oznaczone symbolami: **1KD-X, 2KD-X, 3KD-X, 4KD-X, 5KD-X, 6KD-X, 7KD-X, 8KD-X, 9KD-X**, w wysokości 1%;
- 14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW, 37KDW, 38KDW, 39KDW, 40KDW, 41KDW, 42KDW, 43KDW, 44KDW, 45KDW, 46KDW, 47KDW, 48KDW, 49KDW, 50KDW, 51KDW, 52KDW, 53KDW, 54KDW, 55KDW, 56KDW, 57KDW, 58KDW, 59KDW, 60KDW, 61KDW, 62KDW, 63KDW, 64KDW, 65KDW, 66KDW, 67KDW** w wysokości 1%;
- 15) tereny dróg wewnętrznych o charakterze ciągów pieszych lub rowerowych, oznaczone symbolami: **1KDW-X, 2KDW-X**, w wysokości 1%;
- 16) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolami: **1E, 2E** w wysokości 1%.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Słubic.

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/...../.....
RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH
z dnia 2019 r.

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 27 lutego 2008 r na sesji Rady Miejskiej w Słubicach Uchwały Nr XVIII/150/08 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Kunowicach, Gmina Słubice.

Opracowanie nowego miejscowego planu miało na celu uporządkowanie zagospodarowania z jednoczesnym wprowadzeniem nowych terenów inwestycyjnych, w tym mieszkaniowych z czytelnym układem komunikacyjnym.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami) zwanej dalej „upzp” oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r., poz. 2021 ze zmianami), zwanej dalej „uuiś”, Burmistrz Słubic przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu wpłynęły wnioski mieszkańców, których część została uwzględniona. Opracowany projekt planu miejscowego został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania, uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III oraz został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu. Prace nad planem były prowadzone od 2008 r., jednakże zmiana przepisów dotyczących konieczności ujawnienia granic złoża spowodowała zawieszenie procedury. Po dopełnieniu wszystkich prawnych formalności ponownie podjęto prace nad planem. Upływ czasu przyczynił się do tego, iż została opracowana nowa koncepcja zagospodarowania terenu, uwzględniająca zaistniałe w przestrzeni zmiany. Ze względu na te znaczące zmiany w projekcie, podjęto ponownie procedurę opiniowania i uzgadniania. Zatem ponownie przeanalizowano wnioski od instytucji i organów do tego upoważnionych, obowiązujące w sąsiedztwie plany miejscowe i przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu. Wykonane koncepcje różniły się głównie przebiegiem terenów komunikacyjnych. Ze względu na zadania własne gminy, do których gmina jest zobowiązana po uchwaleniu planu, starano się wyważyć wszystkie interesy, które występują w tej sprawie, tj. gminy, właścicieli działek objętych planem oraz mieszkańców Kunowic. Oprócz wyważenia interesów wszystkich stron, kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji, który *„oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa”* (por. J. Zakolska, Zasada proporcjonalności w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, Warszawa 2008, s. 27-28) Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice, obszaru planu został określony jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy rzemieślniczej. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przewidziano sytuowanie: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej:

handel, bankowość, gastronomia, usługi zdrowia, usługi kultury i oświaty, usługi sportu i rekreacji, również obiekty infrastruktury technicznej, komunikacji, zieleni uporządkowanej oraz innych usług po sporządzeniu planu miejscowego. Z kolei w ramach zabudowy usługowej dopuszczono wszelkiego rodzaju obiektu usługowe, obiekty infrastruktury technicznej, komunikacji, zieleni uporządkowanej oraz zabudowę mieszkaniową po sporządzeniu planu miejscowego. Zabudowa rzemieślnicza dopuszcza obiekty produkcyjne, magazyny, składy, bazy oraz wszelkie obiekty usługowe, obiekty infrastruktury technicznej, komunikacji, zieleni uporządkowanej oraz zabudowę mieszkaniową po sporządzeniu planu miejscowego. Z kolei tereny zabudowy produkcyjnej zezwalają na lokalizację obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz oraz wszelkie obiekty usługowych, obiektów infrastruktury technicznej, komunikacji, zieleni uporządkowanej oraz inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz warunki zamieszkania ludzi wyłącznie po sporządzeniu planu miejscowego.

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z ww. zapisami studium. Po analizie zagospodarowanie przyjęto na terenach oznaczonych MN, MN/U, MW parametr wielkości działek o powierzchni minimalnej –odpowiednio – 600 m², 700 m², 700 m². Wielkość przyjęta będzie rozwiązaniem optymalnym, ze względu na ograniczenie ilości nowo wydzielanych działek budowlanych. Planowany charakter i parametry zabudowy są zbliżone do zabudowy na terenach sąsiednich, stanowią uzupełnienie zabudowy istniejącej. Plan spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe. Przestrzeń objęta pracami urbanistycznymi, tworzy harmonijną całość wewnątrz obszaru, jak i z jego otoczeniem, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Zachowując granicę obszaru zabudowy, którą jest planowana przy północnej granicy planu droga (leżąca poza granicami obecnego planu), utrzymano porządek urbanistyczno-architektoniczny. Zachowano również kontynuację charakteru zabudowy i jej parametrów. Wymagania ochrony środowiska, w tym racjonalnego gospodarowania wodami, uwzględniono kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju, poprzez zachowanie użytku leśnego, leżącego w granicach planu. Ponadto przyjęte parametry i wskaźniki zagospodarowania wykluczają nadmiernie intensywną zabudowę. Wykluczono możliwość realizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska, wskazano na konieczność stosowania rozwiązań niskoemisyjnych w zakresie ogrzewania budynków. Z kolei wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - zgodnie z wytycznymi Konserwatora Zabytków. W planie uwzględniono potrzeby obronności państwa. Zgodnie z wytycznymi organu wojskowego nakazano uzgadnianie lokalizacji wszelkich projektowanych budowli i obiektów o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych, interes publiczny i prawo własności. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez doprecyzowanie możliwości zabudowy.

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są przewidziane w analizie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, której wyniki przyjęto uchwałą Nr LVII/453/2018 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 12 października 2018 r. w sprawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Słubice w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze dodatkowych konsultacji społecznych, poprzez upublicznienie projektu planu i wyznaczenie terminu spotkań z mieszkańcami. Następnie miał miejsce etap opiniowania i uzgadniania nowego projektu planu. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień, wprowadzono niezbędne zmiany i skierowano projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu. Wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem

projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 uuiś, miało miejsce w terminie od r. dor. Dyskusję publiczną wyznaczono na r., uwagi przyjmowano do r. W ustawowym terminie wpłynęło uwag. Rozstrzygnięciem Burmistrza Słubice

Plan obejmuje użytki rolne, w tym grunty klas chronionych klasy IIIb. Jak to zostało wymienione na wstępie Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją Nr G.Z.tr.057-602-224/13 z dnia 23 sierpnia 2013 r. wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy IIIb na cele nierolnicze.

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

Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, a zapisanymi w ustaleniach przedmiotowego miejscowego planu jest wydzielenie, wykup, urządzenie oraz utrzymanie dróg publicznych. W części istniejących dróg istnieje również infrastruktura, jednak część z nich wymaga urządzenia z infrastrukturą włącznie. W związku z powyższym uchwalenie przedmiotowego planu spowoduje zwiększenie dotychczas wydatków gminy, głównie związane z nowymi rozwiązaniami komunikacyjnymi. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym szerokopasmowej, są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z jednoczesnym zaopatrzeniem w media z istniejących sieci. Teren objęty planem obejmuje część terenu miejscowości Kunowice o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i część mieści się w granicach jednostki osadniczej. Kształtowanie struktur przestrzennych na tym terenie następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, stąd też starano się połączyć z istniejącymi już terenami komunikacyjnymi. Planowana zabudowa stanowi nawiązanie do istniejącej zabudowy. Istnieje możliwość wykorzystania transportu zbiorowego.

Przedmiotowy plan będzie miał wpływ na finanse publiczne gminny. Jednak nie podjęcie uchwały również wiąże się z wydatkami po stronie gminy, gdyż zabudowa i nowe zagospodarowanie będzie realizowane w sposób chaotyczny, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Zatem zarówno przy braku realizacji planu jak i w przypadku jego uchwalenia, gmina byłaby i będzie obciążona pokryciem wydatków na infrastrukturę techniczną. Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminny został szczegółowo przedstawiony w opracowaniu pt. „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu (...)”. Dokument ten był opracowany wraz z projektem planu i zainteresowani, na każdym etapie procedury, w tym na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, mogli się z nim zapoznać.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, będzie się odbywał na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym z Prawem budowlanym, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, o ochronie środowiska oraz o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzić właściwi zarządcy tej infrastruktury, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, telekomunikacyjnej i gazociągowej. Podstawą przyjęcia do realizacji zadań należących do zadań własnych gminy, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, będą zapisy uchwał budżetowych Gminy Słubice oraz wieloletnie plany inwestycyjne gminy. Termin wykonania zadań własnych gminy, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego będzie

ustalany sukcesywnie, według kryteriów i zasad stosowanych przy konstruowaniu uchwał budżetowych. Natomiast finansowanie inwestycji gminnych podlega przepisom odrębnym, w tym przepisom wprowadzającym ustawę o finansach publicznych oraz ustawie o samorządzie gminnym. Kolejność realizacji inwestycji oraz limit wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne, będzie każdorazowo przewidywany w budżecie gminy na dany rok. Finansowanie tych inwestycji będzie odbywać się poprzez: wydatki z budżetu gminy, współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminny, uzyskiwanymi w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Kunowicach, gmina Słubice, został skierowany przez Burmistrza Słubic, do przedstawienia Radzie Miejskiej w Słubicach.

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