

**UCHWAŁA NR . . . . .**  
**RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH**  
z dnia . . . . . r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla wybranych obszarów miasta Słubice**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów miasta Słubice, zwany dalej planem, po stwierdzeniu że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice, zatwierdzonego Uchwałą XXXVIII/398/2021 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 28 października 2021r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice.

**§ 2.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załączniki nr 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10 – stanowiące rysunki planu, będące integralną częścią graficzną uchwały, opracowane w skali 1:1000, zatytułowane "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów miasta Słubice";
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Słubicach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący 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;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dokument elektroniczny zawierające dane przestrzenne.

**§ 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) dachu o połaciach symetrycznych – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość wiaty lub zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1;
- 5) 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;
- 6) powierzchni całkowitej wiaty – należy przez to rozumieć powierzchnię wiaty wyznaczoną przez zewnętrzny obrys słupów lub ścian, jeżeli je posiada, w stanie wykończonym;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej;
- 8) 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;
- 9) 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;

- 10) 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;
- 11) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 12) strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego – należy przez to rozumieć teren leżący w odległości mniejszej niż 50 m od stopu wału przeciwpowodziowego;
- 13) 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.

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

- 1) tereny zabudowy usługowej oświatowej, oznaczone symbolami:
  - a) **1UO** (załącznik nr 1.1),
  - b) **2UO** (załącznik nr 1.2),
  - c) **3UO** (załącznik nr 1.3),
  - d) **4UO** (załącznik nr 1.4),
  - e) **5UO** (załącznik nr 1.5),
  - f) **6UO** (załącznik nr 1.6),
  - g) **7UO** (załącznik nr 1.7),
  - h) **8UO** (załącznik nr 1.8),
  - i) **9UO** (załącznik nr 1.9),
  - j) **10UO** (załącznik nr 1.10);
- 2) teren zabudowy usługowej lub usługowej oświatowej, oznaczony symbolem: **U/UO** (załącznik nr 1.10);
- 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem: **WS** (załącznik nr 1.10);
- 4) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony symbolem: **KDD** (załącznik nr 1.1);
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem: **MN** (załącznik nr 1.6);
- 6) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolami:
  - a) **1E** (załącznik nr 1.6),
  - b) **2E** (załącznik nr 1.10).

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację 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 nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym dopuszcza się - w granicach terenów objętych planem - wysunięcie przed linie zabudowy:
  - a) takich części budynku jak:
    - docieplenia istniejących budynków,
    - gzymsy, okapy dachów oraz schody zewnętrzne i rampy zewnętrzne,
    - balkony, wykusze, ryzality, tarasy, ganki wejściowych, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, które można wysunąć przed linię zabudowy na głębokość nie większą niż 1,5 m,
  - b) obiektów infrastruktury technicznej, np. stacji transformatorowych oraz obiektów liniowych,
  - c) obiektów małej architektury;
- 2) 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;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla budynków istniejących lub ich części:
  - a) dopuszcza się roboty budowlane przy zachowaniu ustaleń planu;
  - b) posiadających w dniu wejścia w życie planu odmienne parametry zabudowy oraz funkcje niż ustalone w planie, dopuszcza się:
    - ich zachowanie,
    - przekroczenie dotychczasowych parametrów zabudowy o 10% w stosunku do zastanych,
  - c) zlokalizowanych przed wyznaczoną linią zabudowy dopuszcza się nadbudowę, przebudowę, remonty oraz zmianę geometrii dachu, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 5) na terenach posiadających w dniu wejścia w życie planu odmienne wskaźniki zagospodarowania terenu niż ustalone w planie, dopuszcza się:
  - a) zachowanie dotychczasowych wskaźników zagospodarowania terenu,
  - b) przekroczenie dotychczasowych wskaźników zagospodarowania terenu o 10% w stosunku do zastanych.

#### § 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 **1UO** (załącznik nr 1.1), **2UO** (załącznik nr 1.2), **3UO** (załącznik nr 1.3), **4UO** (załącznik nr 1.4), **5UO** (załącznik nr 1.5), **6UO** (załącznik nr 1.6), **7UO** (załącznik nr 1.7), **8UO** (załącznik nr 1.8), **9UO** (załącznik nr 1.9), **10UO** (załącznik nr 1.10), teren zabudowy usługowej lub usługowej oświatowej, **U/UO** (załącznik nr 1.10):
  - a) zagospodarowanych na cele oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży ,
  - b) zagospodarowanych na cele o funkcji związanej ze służbą zdrowia, opieki społecznej i socjalnej jak dla terenów domów opieki społecznej,
  - c) zagospodarowanych na cele o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - d) zagospodarowanych na cele mieszkaniowe jednorodzinne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji określonych w planie.

#### § 7. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakaz realizacji pokrycia dachowego w kolorze ciemniejszym niż elewacja budynku;
- 2) nakaz kształtowania powierzchni biologicznie czynnych w formie ogrodów, parków, skwerów, zieleńców, z wykorzystaniem zieleni niskiej, średniej oraz wysokiej.

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

- 1) ochronie konserwatorskiej podlegają ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:
  - a) w strefie ochrony konserwatorskiej „B” - tereny oznaczone symbolem:
    - **3UO** (załącznik nr 1.3),
    - **4UO** (załącznik nr 1.4),

- **5UO** (załącznik nr 1.5),
  - **6UO** (załącznik nr 1.6),
  - **7UO** (załącznik nr 1.7),
  - **8UO** (załącznik nr 1.8),
  - **9UO** (załącznik nr 1.9),
- b) w strefie ochrony ekspozycji „E” - teren oznaczony symbolem **10UO** (załącznik nr 1.10),
- c) budynek Zespołu Szkół Licealnych im. Zbigniewa Herberta, pokazany na rysunku planu, położony na terenie oznaczonym symbolem **3UO** (załącznik nr 1.3), w zakresie formy i bryły budynku, kompozycji elewacji z zachowaniem detalu architektonicznego z brakiem możliwości ocieplenia zewnętrznego, w przypadku remontu elewacji nakaz przywrócenia detalu architektonicznego, geometrii dachu z nakazem stosowania tradycyjnego pokrycia dachowego (np. dachówki ceramicznej), w odcieniach czerwieni (np. czerwień naturalna, angoba), stolarki drzwiowej i okiennej z zachowaniem oryginalnych podziałów i wymiarów;
- 2) 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 oświatowej, oznaczone symbolami:
- **1UO** (załącznik nr 1.1),
  - **2UO** (załącznik nr 1.2),
  - **3UO** (załącznik nr 1.3),
  - **4UO** (załącznik nr 1.4),
  - **5UO** (załącznik nr 1.5),
  - **6UO** (załącznik nr 1.6),
  - **7UO** (załącznik nr 1.7),
  - **8UO** (załącznik nr 1.8),
  - **9UO** (załącznik nr 1.9),
  - **10UO** (załącznik nr 1.10),
- b) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony symbolem: **KDD** (załącznik nr 1.1);
- 2) zagospodarowanie obszarów przestrzeni publicznej 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 ujednoczonej stylistyce w obrębie poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

**§ 10.** Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy usługowej oświatowej, oznaczonych symbolami **1UO** (załącznik nr 1.1), **2UO** (załącznik nr 1.2), **3UO** (załącznik nr 1.3) przy zachowaniu ustaleń § 8 pkt 1 lit c uchwały, **4UO** (załącznik nr 1.4), **5UO** (załącznik nr 1.5), **6UO** (załącznik nr 1.6), **7UO** (załącznik nr 1.7), **8UO** (załącznik nr 1.8), **9UO** (załącznik nr 1.9), **10UO** (załącznik nr 1.10):

- 1) ustala się lokalizację:
- a) budynków usług oświaty, nauki, opieki nad dziećmi, kultury oraz ich zaplecza,
- b) budynków i hal sportowych, w tym sal gimnastycznych, basenów, budynków szatni z węzłem sanitarnym, magazynów i zaplecza administracyjnego,
- c) plenerowych budowli sportowych, w tym basenów odkrytych, boisk, kortów tenisowych, lodowisk, ścianek wspinaczkowych, placów zabaw i innych,

- d) budynków i obiektów warsztatowych sytuowanych na potrzeby edukacji,
  - e) budynków gospodarczo-garażowych,
  - f) wiat,
  - g) urzędzeń budowlanych;
- 2) z zachowaniem § 5 pkt 1, nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
- a) na terenie 1UO w odległości 4,0 m i 6,0 m,
  - b) na terenie 2UO w odległości 6,0 m,
  - c) na terenie 3UO w odległości 0,0 m,
  - d) na terenie 4UO w odległości 0,6 m i 5,0 m,
  - e) na terenie 5UO w odległości 0,0 m i 6,0 m,
  - f) na terenie 6UO w odległości 0,0 m, 6,0 m i 8,0 m,
  - g) na terenie 7UO w odległości 6,0 m i 8,2 m,
  - h) na terenie 8UO w odległości 4,5 m i 6,0 m,
  - i) na terenie 9UO w odległości 0,0 m i 6,0 m,
  - j) na terenie 10UO w odległości 6,0 m i 10,0 m;
- 3) wysokość:
- a) hale sportowe oraz budynki inne niż budynki warsztatowe, budynki gospodarczo-garażowe i wiaty: maksymalnie 13,0 m mierzone od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do obiektu, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej tego obiektu do najwyższego punktu konstrukcyjnego połączenia dachowej,
  - b) przykrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne lub balonowe: maksymalnie 16,0 m mierzone od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do obiektu, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej tego obiektu do najwyższego punktu konstrukcyjnego połączenia dachowej,
  - c) budynki warsztatowe, budynki gospodarczo-garażowe, wiaty: maksymalnie 8,0 m mierzone od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do obiektu, do najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 4) dach:
- a) nachylenie głównych połaci dachu o kącie od 0° do 45°,
  - b) pokrycie dachów:
    - o nachyleniu głównych połaci dachu do 12°: pokrycia blaszane, pokrycia bezspoinowe, płyty, papy, gonty, folie, membrany,
    - o nachyleniu głównych połaci dachu powyżej 12°: pokrycia blaszane, pokrycia bezspoinowe, papy, gonty, folie, dachówki lub inne materiały dachówko podobne,
    - dopuszcza się wykorzystanie dachu jako tarasu lub przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalna: 2,0,
  - b) minimalna: 0,01;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 8) nakazuje się realizację miejsc postojowych:
- a) na każde rozpoczęte 500,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego, minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych,
  - b) sposób realizacji stanowisk postojowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) z zastrzeżeniem pkt 10, minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>;
- 10) parametry określone w pkt 9, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

**§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy usługowej lub**

usługowej oświatowej, oznaczonego symbolem **U/UO** (załącznik nr 1.10):

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) budynków usługowych w zakresie usług służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej,
  - b) budynków usług oświaty, nauki, opieki nad dziećmi, kultury oraz ich zaplecza,
  - c) budynków i hal sportowych, w tym sal gimnastycznych, basenów, budynku szatni z węzłem sanitarnym, magazynu i zaplecza administracyjnego,
  - d) plenerowych budowli sportowych, w tym basenów odkrytych, boisk, kortów tenisowych, lodowisk, ścianek wspinaczkowych, placów zabaw i innych,
  - e) budynków i obiektów warsztatowych sytuowanych na potrzeby edukacji,
  - f) budynków gospodarczo-garażowych,
  - g) wiat,
  - h) urządzeń budowlanych;
- 2) wysokość:
  - a) hal sportowych oraz budynków innych niż budynki warsztatowe, budynki gospodarczo-garażowe, wiaty: maksymalnie 13,0 m mierzone od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do obiektu, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej tego obiektu do najwyższego punktu konstrukcyjnego,
  - b) przykryć namiotowych, powłok pneumatycznych lub balonowych: maksymalnie 16,0 m mierzone od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do obiektu, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej tego obiektu do najwyższego punktu konstrukcyjnego,
  - c) budynków warsztatowych, budynków gospodarczo-garażowych, wiat: maksymalnie 8,0 m mierzone od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do obiektu, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej tego obiektu do najwyższego punktu konstrukcyjnego;
- 3) dach:
  - a) nachylenie głównych połaci dachu o kącie od 0° do 45°,
  - b) pokrycie dachów:
    - o nachyleniu głównych połaci dachu do 12°: pokrycia blaszane, pokrycia bezspoinowe, płyty, papy, gonty, folie, membrany,
    - o nachyleniu głównych połaci dachu powyżej 12°: pokrycia blaszane, pokrycia bezspoinowe, papy, gonty, folie, dachówki lub inne materiały dachówko podobne,
    - dopuszcza się wykorzystanie dachu jako tarasu lub przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) maksymalna: 2,0,
  - b) minimalna: 0,01;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 7) nakazuje się realizację miejsc postojowych:
  - a) na każde rozpoczęte 500,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego, minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych,
  - b) sposób realizacji stanowisk postojowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9, parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) minimalna wielkość działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 16,0 m;
- 9) parametry określone w pkt 8, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

**§ 12.** Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN** (załącznik nr 1.6):

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - b) budynku gospodarczo-garażowego,
  - c) wiaty;
- 2) z zachowaniem § 5 pkt 1, nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, przy czym linia ustalona w odległości 0,0 m od linii rozgraniczających terenu, pokrywa się z linią rozgraniczającą teren od strony ul. Paderewskiego;
- 3) wysokość:
  - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 9,0 m mierzone od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do obiektu, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej tego obiektu do najwyższego punktu konstrukcyjnego,
  - b) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty: maksymalnie 7,0 m mierzone od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do obiektu, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej tego obiektu do najwyższego punktu konstrukcyjnego;
- 4) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 5) dach:
  - a) symetryczny dwuspadowy, kierunek głównej kalenicy: równoległa lub prostopadła do frontowej części działki, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, pokrycie dachu: dachówka, blachodachówka, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu lub blacha, z wyłączeniem blachy trapezowej, falistej, dopuszczenie lukarn, okien połaciowych,
  - b) płaski o nachyleniu głównych połaci dachu do 12°, płyty, papy,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie dachu jako tarasu lub przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) maksymalna: 0,6,
  - b) minimalna: 0,01;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 45% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nakazuje się realizację miejsc postojowych:
  - a) w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) sposób realizacji miejsc postojowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) z zastrzeżeniem pkt 11, parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) minimalna wielkość działki budowlanej: 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 16,0 m;
- 11) parametry określone w pkt 10 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

**§ 13. Zasady zagospodarowania terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego symbolem **WS** (załącznik nr 1.10): ustala się:**

- 1) dopuszczenie przebudowy i realizacji nowych urządzeń wodnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie przykrycia, skanalizowania części lub całości terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie realizacji drogowych obiektów inżynierskich.

**§ 14. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczonych symbolami **1E** (załącznik nr 1.6), **2E** (załącznik nr 1.10):**

- 1) ustala się sytuowanie stacji transformatorowej;
- 2) maksymalna wysokość obiektu budowlanego stacji transformatorowej: 6,0 m mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do obiektu do najwyższego punktu konstrukcyjnego;

- 3) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna:
    - dla terenu **1E** (załącznik nr 1.6) 0,40,
    - dla terenu **2E** (załącznik nr 1.10) 0,70,
  - b) minimalna: 0,01;
- 4) powierzchnia zabudowy: maksymalnie:
  - dla terenu **1E** (załącznik nr 1.6) 40% powierzchni działki budowlanej,
  - dla terenu **2E** (załącznik nr 1.10) 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
  - dla terenu **1E** (załącznik nr 1.6) 20% powierzchni działki budowlanej,
  - dla terenu **2E** (załącznik nr 1.10) 5% powierzchni działki budowlanej.

**§ 15.** 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) uwzględnić przepisy dotyczące ochrony wód, ze względu na położenie obszarów objętych planem w granicach udokumentowanego czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna,
- 2) część terenów: **7UO** (załącznik nr 1.7), **10U**, **U/UO** i **WS** (załącznik nr 1.10), leżą w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

**§ 16.** 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** (załącznik nr 1.6): 500 m<sup>2</sup>,
    - **U/UO** (załącznik nr 1.10): 1000 m<sup>2</sup>,
    - **1UO** (załącznik nr 1.1), **2UO** (załącznik nr 1.2), **3UO** (załącznik nr 1.3), **4UO** (załącznik nr 1.4), **5UO** (załącznik nr 1.5), **6UO** (załącznik nr 1.6), **7UO** (załącznik nr 1.7), **8UO** (załącznik nr 1.8), **9UO** (załącznik nr 1.9), **10UO** (załącznik nr 1.10): 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 16,0 m,
  - 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.

**§ 17.** 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) przy zagospodarowywaniu obszaru uwzględniać wymagania dotyczące dróg pożarowych oraz warunki dla przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zachowanie systemu melioracyjnego, w tym niezainwentaryzowanych, podziemnych rurociągów drenarskich, przy czym dopuszcza się przebudowę z zastrzeżeniem konieczności zastosowania rozwiązań zastępczych, przełożenia lub przebudowy urządzeń, przy zachowaniu



- pierwotnego poziomu wód gruntowych;
- 4) przy zagospodarowywaniu terenu **5UO** (załącznik nr 1.5) uwzględniać przepisy odrębne dla strefy 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych oraz wewnętrznych, leżących poza granicami planu;
- 2) dopuszcza się wyznaczenie służebności dojścia i dojazdu do obszarów leżących poza granicami planu;
- 3) 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, 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,
- 4) nie wymaga się realizacji miejsc postojowych na terenach w przypadku rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania zabudowy, dla której w dniu wejścia w życie planu uzyskano ostateczne pozwolenie na budowę.

**§ 19.** Dla terenu drogi publicznej dojazdowej **KDD** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, od 7,5 m do 22,9 m;
- 2) dopuszczenie realizacji:
  - a) jezdni,
  - b) chodników,
  - c) ścieżek rowerowych,
  - d) ciągów pieszo-rowerowych,
  - e) drogowych obiektów inżynierskich,
  - f) miejsc postojowych,
  - g) obiektów małej architektury,
  - h) tablic informacyjnych,
  - i) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - j) zieleni.

**§ 20.** 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,
  - b) wody opadowe i roztopowe:
    - zagospodarowanie w granicach terenu lub w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
    - odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej,
  - c) woda: z sieci wodociągowej,
  - d) energia elektryczna:
    - z sieci energetycznej,
    - z instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW za wyjątkiem źródeł energii wiatru,
  - e) gaz: z sieci gazowej,
  - f) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
    - sieci ciepłowniczej,
    - ze spalania paliwa płynnego, gazowego, ciekłego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
    - z instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW za wyjątkiem źródeł

- energii wiatru,
- 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.

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

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

- 1) dla terenów zabudowy usługowej oświatowej, **1UO** (załącznik nr 1.1), **2UO** (załącznik nr 1.2), **3UO** (załącznik nr 1.3), **4UO** (załącznik nr 1.4), **5UO** (załącznik nr 1.5), **6UO** (załącznik nr 1.6), **7UO** (załącznik nr 1.7), **8UO** (załącznik nr 1.8), **9UO** (załącznik nr 1.9), **10UO** (załącznik nr 1.10) w wysokości 1%;
- 2) dla terenu zabudowy usługowej lub zabudowy usługowej oświatowej, **U/UO** (załącznik nr 1.10) w wysokości 1%;
- 3) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, **MN** (załącznik nr 1.6) w wysokości 30%;
- 4) dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, **WS** (załącznik nr 1.10) w wysokości 1%;
- 5) dla terenu drogi publicznej dojazdowej, **KDD** (załącznik nr 1.1) w wysokości 1%;
- 6) dla terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, **1E** (załącznik nr 1.6), **2E** (załącznik nr 1.10) w wysokości 1%.

**§ 23.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Słubic.

**§ 24.** 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 ..... r.

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 28 listopada 2019 r. na sesji Rady Miejskiej w Słubicach Uchwały Nr XVI/127/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla placówek oświatowych położonych na terenie miasta Słubice oraz Uchwały Nr XXII/201/2020 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XVI/127/2019 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla placówek oświatowych położonych na terenie miasta Słubice. Planem objęto dziesięć obszarów.

Opracowanie miejscowego planu miało na celu zaspokojenie podstawowych potrzeb lokalnej społeczności z zakresu użyteczności publicznej, jakimi są usługi oświaty i związane z nimi usługi sportu i rekreacji. Istotnym jest, iż przed podjęciem ww. uchwały do Burmistrza Słubic oraz do Przewodniczącego Rady Miejskiej w Słubicach wpłynęły pisma i petycja, w których wnioskowano o stworzenie planu miejscowego dla terenów szkolnych z uwzględnieniem obiektów sportowych i terenów rekreacyjnych.

Biorąc pod uwagę przepis art. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), który jednoznacznie wskazuje, iż główną zasadą w planowaniu przestrzennym jest to, iż określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zasadnym było przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego oraz jego opracowanie.

Stosownie do art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.), zwanej dalej „uuiś”, Burmistrz Słubic przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu nie został złożony przez mieszkańców żaden wniosek. Zarząd Powiatu Słubickiego złożył wniosek zarówno na podstawie art. 17 pkt 1, jak i pkt 2 upzp, w którym wniesiono sprzeciw dla uchwalenia planu dla terenów położonych:

- przy ul. Rzepińskiej, oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 1268, 1267/1, 1267/2, obręb ewid. 1 - Słubice, jednostka ewid. Słubice - miasto;
- przy ulicy Narutowicza i ulicy Łokietka oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 1397, 1398, obręb ewid. 1-Słubice, jednostka ewid. Słubice - miasto;
- przy ul. Bohaterów Warszawy 3, oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 370/6, 370/4 i część działki 458/67, obręb ewid. 1-Słubice, jednostka ewid. Słubice – miasto.

Równocześnie wniesiono, iż w sytuacji uchwalenia planu przeznaczenie wskazanych wyżej terenów na cele inne niż oświatowe, tj.

- przy ul. Rzepińskiej, oznaczonych numerami ewidencyjnymi 1268, 1267/1, 1267/2 – przeznaczyć na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- przy ulicy Narutowicza oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 1397 i 1398 - przeznaczyć na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub na cele zgodne z ostateczną decyzją Burmistrza Słubic z dnia 20 marca 2013 r. o warunkach zabudowy nr 184/12, która ustala warunki zabudowy dla inwestycji planowanej do realizacji na nieruchomości, polegającej na przebudowie, nadbudowie i rozbudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku sklasyfikowanego jako „i” - inne na obiekt usługowo- handlowy, budowie budynku myjni samochodowej oraz budowie wiaty,
- przy ul. Bohaterów Warszawy 3, oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 370/6, 370/4 - przeznaczyć na cele usługowo - produkcyjne i część działki 458/67 - na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac

studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu. Jednocześnie podjęto działania mające na celu doprecyzowanie przez Zarząd Powiatu w Słubicach złożonego wniosku. Organ ten został poinformowany o zapisach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które ograniczają w części terenów przyjęcie proponowanych rozwiązań.

W wyniku podjętego rozstrzygnięcia złożonych wniosków, uwzględnienia uwarunkowań i inwentaryzacji terenów, w dniu 25 czerwca 2020 r. Rada Miejska w Słubicach podjęła uchwałę Nr XXII/201/2020 w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej w Słubicach Uchwały Nr XVI/127/2019 z dnia 28 listopada 2019 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla placówek oświatowych położonych na terenie miasta Słubice. Zmiana uchwały polegała na modyfikacji tytułu planu, by był on adekwatny do położenia terenów objętych planem. Odstąpiono od przyjęcia w nazwie przeznaczenia terenów, ze względu na istniejące zagospodarowanie i wydaną decyzję administracyjną. Ponadto, kierunki, które określa ww. studium i składane wnioski, między innymi przez Zarząd Powiatu wskazywały, iż nie należy już na wstępie prac planistycznych ograniczać ewentualnych ustaleń planu. Odstąpiono od tego, by tytuł planu przesądzał o ustalonych funkcjach, które w toku procedury planistycznej, w tym na etapie opiniowania i uzgadniania oraz wyłożenia do publicznego wglądu mogą ulec zmianie. Zawężono również i doprecyzowano definicję „usług” dla niniejszej uchwały opierając się na zapisach załącznika do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2020 r. poz. 1333), w którym znajduje się podział na kategorie obiektów budowlanych.

W związku ze zmianą uchwały o przystąpieniu, poszerzeniu terenów objętych planem, ponowiono procedurę zbierania wniosków do sporządzanego planu. Na etapie przyjmowania wniosków do planu nie został złożony przez mieszkańców żaden wniosek. W terminie przyjmowania wniosków wpłynął wniosek Zarząd Powiatu Słubickiego, który ponownie złożył wniosek zarówno na podstawie art. 17 pkt 1, jak i pkt 2 upzp. Ponadto wniosek złożyli Radni Powiatu Słubickiego. Wniosek Zarządu Powiatu dotyczył działek położonych w obrębie 1, m. Słubice oznaczonych w ewidencji gruntów jako:

- dz. nr 580/1 położonej przy ul. Niepodległości 23 i przeznaczenia ich na cele zabudowy jednorodzinnej w części na cele oświatowe,
- dz. nr 1268, dz. nr 1267/1, dz.nr 1267/2 położonych przy ul. Rzepińskiej i przeznaczenia ich na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i atrialnej wraz z drogami dojazdowymi, dojazdami i infrastrukturą techniczną z możliwością dokonania innych podziałów geodezyjnych nieruchomości, w tym możliwość wydzielenia działek w zakresie jednego budynku mieszkalnego,
- dz. nr 548/6 Odłożonej przy Al. Niepodległości 13 i przeznaczenia ich na cele oświatowe,
- dz. nr 1397, dz. nr 1398 położonych róg Narutowicza/Łokietka i przeznaczenia ich na cele mieszkalno-usługowe,
- dz. nr 370/8 ,dz. nr 370/6, dz.nr 370/4, dz. nr 458/67 położonych przy ul. Bohaterów Warszawy 3 i przeznaczenia ich na cele budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną, drogami i dojazdami wewnętrznymi oraz parkingami, zabezpieczającymi niezbędną ilość miejsc postojowych w obszarze jednostki planu wraz z dopuszczeniem realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych poza obszarem przedmiotowym działek.

Natomiast wniosek Radnych Powiatu Słubickiego, był wnioskiem odmiennym do powyższego, gdyż wniósł o uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

- przeznaczenia terenów przy Liceum Ogólnokształcącym w Słubicach w całości na działalność oświatową;
- przeznaczenia terenów przy dawnym „Rolniczaku” w części na działalność oświatową, a w części na usługi społeczno- zdrowotne np. dom opieki senioralnej, hospicjum;
- zablokowania budowy wielorodzinnego budynku na terenie dawnej „Samochodówki” przy ul. Narutowicza według koncepcji zaproponowanej przez Starostę Powiatu. Słubickiego.

Kolejny wniosek Radnych Powiatu został wniesiony po terminie ich przyjmowania i również dotyczył konieczności zabezpieczenia terenów objętych planem na cele oświatowe z infrastrukturą towarzyszącą (terenami sportowymi).

Po terminie przyjmowania wniosków wpłynął również wniosek Mieszkańców Miasta Słubice: Wspólnoty budynków przy ul. Strzeleckiej nr 1, nr 2 i nr 3, Mieszkańców ul. Mieszka I oraz wniosek nadany przez „Mieszkańców i Działkowców”. We wszystkich tych wnioskach podniesiono konieczność zachowania terenów oświatowych. Mieszkańcy wypowiedzieli się przeciwko zainwestowaniu terenów objętych planem lub ich części na cele budownictwa mieszkaniowego.

Radni Rady Miejskiej w Słubicach na spotkaniu w dniu 21 sierpnia 2020 r., po zapoznaniu się ze złożonymi wnioskami, również wyrazili stanowisko, by zachować tereny oświatowe, a dodatkowo przewidzieć możliwość realizacji usług społeczno-zdrowotnych (np. dom opieki całodobowej senioralnej, hospicjum stacjonarne, dom dziecka).

Burmistrz po zebraniu wszystkich wniosków, podjął rozstrzygnięcie, w którym przychyłono się do wniosków mieszkańców oraz Radnych Rady Miejskiej w Słubicach.

Przy opracowywaniu planu ze względu na zobowiązania gminy po uchwaleniu planu, starano się wyważyć wszystkie interesy, jakie występują w tej sprawie, tj. gminy, właściciela działki objętej planem oraz mieszkańców okolicznych miejscowości. 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 wyważenia 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.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice, przewiduje:

1. dla obszarów na załącznikach nr 1.1 i nr 1.10 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach zabudowy jednorodzinnej studium dopuszcza lokalizację:
  - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - zabudowy zagrodowej poza granicami miasta Słubice,
  - zabudowy usługowej – handel, bankowość, gastronomia, usługi zdrowia, usługi kultury i oświaty, usługi sportu i rekreacji,
  - obiektów infrastruktury technicznej, komunikacji oraz zieleni uporządkowanej,
  - obiektów innych usług wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. dla obszarów na załącznikach nr 1.2 i nr 1.6 oraz części obszarów na załącznikach nr 3, nr 9 i nr 10 - tereny zabudowy usługowej. W ramach zabudowy usługowej studium dopuszcza lokalizację:
  - wszelkiego rodzaju obiektów usługowych,
  - obiektów infrastruktury technicznej, komunikacji oraz zieleni uporządkowanej,
  - zabudowy mieszkaniowej, wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3. dla części obszaru na załączniku nr 1.3 - tereny zabudowy produkcyjnej. W ramach zabudowy przemysłowej studium dopuszcza lokalizację:
  - obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz oraz wszelkich usług,
  - obiektów infrastruktury technicznej, komunikacji oraz zieleni uporządkowanej,
  - na terenach produkcyjnych zlokalizowanych poza granicami miasta Słubice, inwestycje (określone na podstawie przepisów odrębnych) mogące znacząco wpływać na środowisko oraz warunki zamieszkania ludzi, mogą być lokalizowane wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
4. dla obszarów na załącznikach nr 1.4, nr 1.5, nr 1.7, nr 1.8 oraz części obszarów na załącznikach nr 1.9 i nr 1.10 tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W ramach zabudowy wielorodzinnej studium dopuszcza lokalizację:
  - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- zabudowy usługowej – handel, hotelarstwo, gastronomia, bankowość, usługi zdrowia, usługi kultury i oświaty, usługi sportu i rekreacji, administracja publiczna,
- obiektów infrastruktury technicznej, komunikacji oraz zieleni uporządkowanej,
- obiektów innych usług wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z ww. zapisami studium. Planowany charakter i parametry zabudowy są zbliżone do zabudowy na terenach objętych planem jak i na terenach sąsiednich. Plan spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględniania 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. Uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z wytycznymi Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – poprzez odpowiednie zapisy planu. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz.U. 2020 r. poz. 1062). Projektując plan miejscowy uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w ww. ustawie oraz w konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. Plan został zaprojektowany w taki sposób, aby był użyteczny dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. W planie uwzględniono również interes publiczny i prawo własności. Walory ekonomiczne przestrzeni, z racji rosnącej ceny gruntów uzbrojonych i skomunikowanych, uwzględniono poprzez ww. wskaźniki i parametry zabudowy. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa konsumowane są poprzez uzgadniania zapisów planu z organami strzegącymi porządku publicznego i bezpieczeństwa państwa, w tym zapisując wytyczne Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego. Natomiast potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym szerokopasmowej, są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Teren objęty planem znajduje się na obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, 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.

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 opiniowania i uzgadniania. 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 14 września 2021 r. do 05 października 2021 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na dzień 14 września 2021 r., uwagi przyjmowano do 19 października 2021 r. W ustawowym terminie wpłynęły uwagi, które Rozstrzygnięciem Burmistrza Słubic zostały nieuwzględnione. Jednocześnie w wyniku analizy przyjętych ustaleń, doprecyzowano w uchwale zapis dotyczący położenia jednego z obszarów w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego oraz pokazano obszary narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego. Zmiany te wynikały z decyzji Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu. W związku z wprowadzonymi korektami, skierowano projekt planu do ponownego 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 8 listopada 2021 r. do 30 listopada 2021 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na dzień 17 listopada 2021 r., uwagi przyjmowano do 14 grudnia 2021 r. W ustawowym terminie .....

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.

Przedmiotowy plan ustala przeznaczenie terenu na cele drogi publicznej dojazdowej KDD, której wydzielenie, budowa i utrzymanie obciążą budżet gminy. W odniesieniu do pozostałego uzbrojenia terenów i realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, to plan miejscowy nie wprowadza nowych zadań dla gminy.

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.

W granicach obszaru określonego w załączniku nr 1.8 oznaczonego jako 8UO – teren zabudowy usługowej oświatowej, obowiązywała dotychczas uchwała Nr XXVII/265/2001 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Słubice (opubl. Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2001 r. Nr 23, poz. 261), która w granicach obszaru określonego w załączniku nr 1.8 straci moc z dniem podjęcia niniejszej uchwały.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów miasta 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.