

Uchwała Nr XXI/195/2016

Rady Miejskiej w Słubicach

z dnia 21 czerwca 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Słubice dla terenu przy ul. Jedności Robotniczej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Słubice dla terenu przy ul. Jedności Robotniczej, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Słubice, przyjętą Uchwałą Rady Miejskiej w Słubicach nr LIV/430/2014 z dnia 12 czerwca 2014 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum Miasta Słubice dla terenu przy ul. Jedności Robotniczej”, opracowany w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Słubicach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Słubicach o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, która ogranicza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy nadziemnej i podziemnej w tym możliwości usytuowania ścian na granicy działki, nie dotyczy ona elementów takich jak gzymsy, pilastry, okapy, rynny, elementy okien, daszków, wykuszy itp. oraz niezbędnych konstrukcji posadowienia budynków;
- 2) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, na której należy zlokalizować minimum 70% elewacji części nadziemnej zabudowy oraz linię, która ogranicza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy podziemnej, przy czym nie dotyczy ona elementów takich jak gzymsy, pilastry, okapy, rynny, elementy okien, daszków, wykuszy itp. oraz niezbędnych konstrukcji posadowienia budynków;

- 3) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny na powierzchnię terenu obrysu zewnętrznych ścian, w stanie wykończonym, wszystkich budynków w granicach działki budowlanej;
- 4) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 5) „usługach nieuciążliwych” – należy przez to rozumieć usługi niewymagające decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 6) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zajmuje co najmniej 51% terenu;
- 7) „przeznaczeniu dopuszczalnym” – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zajmuje nie więcej niż 49% terenu.

§ 3. W planie ustala się następujące przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **U/MW** : przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa oraz przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

§ 4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszczenie lokalizowania budynków i budowli o określonych w planie parametrach, zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie realizacji dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych, obiektów małej architektury oraz elementów systemu informacji, reklam i szyldów o powierzchni reklamowej pojedynczego nośnika: do 20 m² przy założeniu, że powierzchnia reklamowa wszystkich nośników nie może przekraczać 40 m².

§ 5. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakaz ochrony GZWP nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska” poprzez prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych, oraz nakaz przestrzegania zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych;
- 2) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
- 3) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej;
- 4) nakaz postępowania z odpadami komunalnymi i pochodzącymi z działalności gospodarczej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zachowania, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem **U/MW**, jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;

6) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu standardów emisyjnych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się strefę ochrony konserwatorskiej B1, dla której obowiązują następujące nakazy:

- 1) w przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, zastosowanie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) zachowania istniejących budynków znajdujących się przy ul. Jedności Robotniczej 12 i 13 na zasadach określonych w paragrafie 8 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) kształtowania równoległego kalenicy budynków znajdujących się w obowiązującej linii zabudowy do ul. Jedności Robotniczej i Al. Młodzieży Polskiej, przy czym obowiązek ten nie dotyczy kształtowania kalenic pozostałych budynków;
- 4) w przypadku realizacji ogrodzeń zastosowanie materiałów tradycyjnie używanych takich jak kamień, cegła, klinkier, drewno oraz metal z wykluczeniem ogrodzeń z betonowych prefabrykatów.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. Na terenie zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **U/MW**, gdzie zabudowa usługowa stanowi funkcję podstawową, a zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna funkcję uzupełniającą ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych o funkcjach usług nieuciążliwych z dopuszczeniem lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych, garażowych oraz budynków o funkcji mieszanej, zgodnie z zapisami niniejszego paragrafu, przy uwzględnieniu w szczególności zapisów paragrafu 6;
- 2) wysokość nie większą niż 18 m do najwyższego punktu konstrukcyjnego dachu i do 5 kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem kondygnacji podziemnej;
- 3) dachy płaskie lub dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 55°;
- 4) w przypadku dachów skośnych zastosowanie dachówki i materiału dachówkopodobnego w kolorze czerwonym;
- 5) dopuszczenie stosowania lukarn i okien połaciowych o powierzchni nie większej niż 45 % całego dachu w jego rzucie poziomym,
- 6) dopuszczenie lokalizacji budynków o funkcji gospodarczej o następujących parametrach:
 - a) wysokość nie większą niż 6m do najwyższego punktu konstrukcyjnego dachu i 1 kondygnacja nadziemna i podziemna,

- b) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 55° i dachy płaskie;
- 7) powierzchnię zabudowy od 30% do 100% powierzchni działki budowlanej;
- 8) intensywność zabudowy od 0,5 do 5;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną od 0% do 20% powierzchni działki budowlanej;
- 10) dla istniejących budynków dopuszczenie remontu, przebudowy i budowy, na warunkach określonych w niniejszym paragrafie.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 300 m²;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70 do 110°;
- 3) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10 m.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu nie podejmuje się ustaleń.

§ 12. Dostęp do działek budowlanych, istniejącym zjazdem z drogi publicznej – Al. Młodzieży Polskiej.

§ 13. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się lokalizację stanowisk postojowych w obrębie działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż: 1 stanowisko postojowe na każde 200 m² powierzchni użytkowej usługowej i 0,5 stanowiska postojowego na mieszkanie, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych w kondygnacjach garażowych nadziemnych i podziemnych, o ile pozwalają na to stosunki gruntowo – wodne.

§ 14. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w tym zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i ciepło ustala się nakaz:

- 1) utrzymania istniejących sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem przebudowy lub remontu;
- 2) lokalizowania nowej sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powiązania z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 4) zaopatrzenia ludności w wodę z sieci wodociągowej;
- 5) zaopatrzenia systemu wodociągowego w punkty hydrantowe usytuowane w obrębie terenu planu zgodnie z wymogami przeciwpożarowymi.

§ 15. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 16. Ustala się 30 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 17. W granicach obszaru określonego w załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały, oznaczonego jako **U/MW**"teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej", traci moc Uchwała nr XXVII/265/01 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Słubice.(Dz. U. Woj. Lubus. Nr 23, poz. 261 z dnia 19 czerwca 2001 r.)

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Słubic

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Mariusz Olejniczak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM MIASTA SŁUBICE DLA TERENU PRZY UL. JEDNOŚCI ROBOTNICZEJ

Załącznik do uchwały Nr XXI/195/2016
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 21 czerwca 2016 r.

SKALA 1: 500



U/MW

Legenda

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- U/MW teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- strefa ochrony konserwatorskiej B1

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY SŁUBICE
Skala 1:20 000



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
XXI/195/2016

Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 21 czerwca 2016 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH O SPOSOBIE ROZPATRZENIA
NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO PRZY
UL. JEDNOŚCI ROBOTNICZEJ.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Jedności Robotniczej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 10.09.2015 r. do 30.09.2015 r. oraz w drugim terminie w dniach od 04.01.2016 r. do 27.01.2016 r.

W wyznaczonym terminie składania uwag, przy pierwszym wyłożeniu planu - do dnia 15.10.2015 r. wpłynęło pięć uwag, z czego cztery uwagi uwzględniono w całości i jedną częściowo. W drugim terminie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęły żadne uwagi.

Uwaga złożona przez Pana Henryka Kaliskiego

ul. Jedności Robotniczej 13, 69-100 Słubice

Treść uwagi: „W § 8 pkt 11) zmienić treść na: „dla istniejących budynków dopuszczenie remontu z prawem rozbiórki, przebudowy i budowy na warunkach określonych w niniejszym paragrafie”.

Rozstrzygnięcie: uwaga została częściowo uwzględniona.

Uzasadnienie: Wprowadzono zgodnie z uwagą słowo „budowa”, która obejmuje swym znaczeniem trzy zamierzenia: rozbudowę, nadbudowę i odbudowę. Nie wprowadzono zapisu dopuszczającego rozbiórkę, ponieważ nie powinno to być przedmiotem ustaleń planu miejscowego. Tą tezę potwierdzają wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego (wyrok NSA z dnia 29.10.2008r., sygn. akt II OSK 786/08) oraz Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie (wyrok WSA w Warszawie z dnia 24 czerwca 2010 r., sygn. akt IV SA/Wa 829/10).

Rada Miejska nie może w planie wprowadzać ustaleń w zakresie zagadnień należących do kompetencji organów administracji publicznej, w tym przypadku organów budowlanych. Nakaz rozbiórki istniejących już obiektów budowlanych wykracza poza określoną przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym treść postanowień planu

miejscowego. Do wydawania tego rodzaju rozstrzygnięć uprawnione są natomiast organy budowlane, o ile spełnione zostaną przesłanki określone w przepisach prawa budowlanego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

ROZSRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM MIASTA SŁUBICE DLA TERENU PRZY UL. JEDNOŚCI ROBOTNICZEJ INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778) Rada Miejska w Słubicach, rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Słubice dla terenu przy ul. Jedności Robotniczej zadań z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Słubice.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.
5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:

- a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący Rady Miejskiej