

UCHWAŁA NR XXXI/323/2021

RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH

z dnia 25 marca 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Słubice dla terenu przy ul. Kościuszki

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 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 (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.), uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Słubice dla terenu przy ul. Kościuszki, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Słubice (uchwała nr LVI/439/2018 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 27 września 2018 r.).

§ 2. Integralną częścią planu są:

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

DZIAŁ I.

Postanowienia ogólne.

§ 3. Ilekcioć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego główna połać jest pochylona pod kątem nie większym niż 12°;
- 2) usługach lub zabudowie usługowej:
 - a) należy przez to rozumieć usługi służące zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkańców z zakresu:
 - służby zdrowia,
 - opieki społecznej i socjalnej,
 - kultury, nauki i oświaty,
 - hotelarstwa i gastronomii,
 - handlu detalicznego,
 - bankowości,

- administracji i usług biurowych.
- usług projektowych,
- usług pocztowych,
- usług kosmetycznych i fryzjerskich,
- usług krawieckich, kaletniczych i szewskich;

b) zakazuje się:

- przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- myjni samochodowych, stacji obsługi lub stacji remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu oraz nowych stacji benzynowych,
- przedsięwzięć związanych z przetwarzaniem i/lub zbieraniem odpadów, z dopuszczeniem przedsięwzięć związanych ze zbieraniem opakowań i odpadów opakowaniowych przez obiekty handlowe prowadzące sprzedaż towarów w opakowaniach;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować budynki;

4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, przy której obowiązkowo należy sytuować co najmniej 70% szerokości ściany frontowej budynku, bez możliwości wysunięcia żadnej części budynku;

5) 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;

6) parkingu terenowym – należy przez to rozumieć jednopoziomowe odkryte miejsce postojowe lub ich zgrupowanie, niebędące elementem pasa drogowego;

7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym i zewnętrznych krawędzi tarasów do powierzchni działki budowlanej wyrażoną w %.

DZIAŁ II.

Ustalenia szczegółowe.

Rozdział 1.

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

§ 4. Ustala się przeznaczenie:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U** i **2MN/U**;

2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW/U**, **2MW/U** i **3MW/U**;

- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U**, **2U** i **3U**;
- 5) teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², oznaczony na rysunku planu symbolem **UC**;
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 7) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 8) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDWx**;
- 9) tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KP** i **2KP**;
- 10) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki **E**.

§ 5. Linia ciągłą oznaczono na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania, określone na rysunku planu.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 6. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację dojazdów i dojazdów, obiektów i urządzeń małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, na wszystkich terenach położonych w granicach opracowania planu;
- 2) lokalizację miejsc postojowych na wszystkich terenach położonych w granicach opracowania planu, oprócz terenu ZP;
- 3) dowolne kąty nachylenia połaci dachowych w przypadku lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;
- 4) sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki, z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz przepisów odrębnych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

§ 7. Ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, takich jak:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług **1MN/U** i **2MN/U** oraz terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług **1MW/U**, **2MW/U** i **3MW/U** - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 3) dla terenów zabudowy usługowej **U** w przypadku lokalizacji obiektów hotelarskich – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) dla terenu zieleni urządzonej **ZP** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 8. Ustala się gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

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

§ 9. 1. Cały obszar planu objęty zostaje ochroną ze względu na gminną ewidencję zabytków – strefa B, strefa ochrony konserwatorskiej pośredniej, gdzie przy zabudowie pierzejowej dopuszcza się uzupełnienie nowymi obiektami pierzei z zachowaniem wysokości i charakteru obiektów sąsiednich.

2. Nakaz ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) budynek mieszkalny /jednorodzinny - lata 20 XX w., ul. Konopnickiej 4, działka nr ewid. 689;
- 2) budynek mieszkalny - XIX w. , ul. Żeromskiego 2, działka nr ewid. 683/54;
- 3) budynek mieszkalny - XIX w. , ul. Żeromskiego 6, działka nr ewid. 683/33;
- 4) budynek mieszkalny - XX w. , ul. Żeromskiego 7, działka nr ewid. 683/34;
- 5) budynek mieszkalny/kamienica - XX W. , ul. Żeromskiego 8, działka nr ewid. 683/35.

3. Dla powyższych budynków ochronie podlega:

- 1) forma i bryła budynków;
- 2) kompozycja elewacji z zachowaniem detalu architektonicznego, w tym:
 - a) zakaz ociepleń zewnętrznych budynków,
 - b) w przypadku remontu elewacji nakaz przywrócenia detalu architektonicznego;
- 3) pokrycie dachu – należy stosować tradycyjne pokrycia dachowe, tj. dachówkę ceramiczną, w kolorze czerwonym;
- 4) stolarka drzwiowa i okienna z zachowaniem oryginalnych podziałów i wymiarów.

4. W przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót ziemnych kopalnych szczątków roślin lub zwierząt oraz stwierdzenia występowania siedlisk potencjalnych gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie – postępować należy zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 11. Wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach od 0,0 m do 9,5 m od linii rozgraniczających.

§ 12. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług **1MN/U** ustala się:

- 1) realizację usług tylko w parterze budynku;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkalno - usługowy: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne i wysokość do 10,0 m,
 - b) dopuszczenie podpiwniczenia;
- 2) dach:
 - a) dwu lub wielospadowy,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°,
 - c) dopuszczenie dachu płaskiego od strony ul. Asnyka i terenu ciągu pieszego KDWx,
 - d) dopuszczenie dachu w formie tarasu,
 - e) dopuszczenie lukarn, okien połaciowych,
 - f) pokrycie dachów z wyjątkiem dachów płaskich: dachówki cementowe, ceramiczne, bitumiczne, w kolorze czerwonym;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 2,20,
 - b) minimalny: 0,5;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 55% działki budowlanej;
- 5) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 5% powierzchni działki budowlanej;
- 6) nakaz zapewnienia:
 - a) na każdy lokal mieszkalny minimum 1 miejsca parkingowego dla samochodów i 1 stanowiska postojowego dla rowerów,
 - b) na każdy lokal użytkowy minimum 1 miejsca parkingowego dla samochodów i 1 stanowiska postojowego dla rowerów,
 - c) w przypadku usług handlu minimum 2 miejsc parkingowych dla samochodów i 2 stanowisk postojowych dla rowerów na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży;
- 7) bilans miejsc parkingowych dla samochodów i stanowisk postojowych dla rowerów:
 - a) dopuszcza się uwzględnienie miejsc parkingowych dla samochodów i stanowisk postojowych dla rowerów wyznaczonych poza granicami terenu 1MN/U w granicach planu,
 - b) miejsca parkingowe lokalizować należy w formie parkingu terenowego.

§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług **2MN/U**, przy uwzględnieniu zapisów § 9 ustala się:

- 1) dopuszczenie wyłącznie usług handlu - pawilonów sprzedaży ulicznej zlokalizowanych od strony ul. Asnyka;

2) wysokość zabudowy:

a) budynek mieszkalny jednorodzinny: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne i wysokość do 10,0 m,

b) dopuszczenie podpiwniczenia;

c) pawilony sprzedaży ulicznej o wysokości do 4,0 m;

2) dach dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

a) dwuspadowy,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30 ° do 45 °,

c) dopuszczenie lukarn, okien połaciowych,

d) pokrycie: dachówki cementowe, ceramiczne, bitumiczne; w kolorze czerwonym;

3) dach dowolny dla pawilonów sprzedaży ulicznej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny: 1,00,

b) minimalny: 0,5;

5) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;

6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej;

7) nakaz zapewnienia:

a) na każdy lokal mieszkalny minimum 1 miejsca parkingowego dla samochodów i 1 stanowiska postojowego dla rowerów,

b) w przypadku usług handlu minimum 2 miejsc parkingowych dla samochodów i 2 stanowisk postojowych dla rowerów na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży;

8) bilans miejsc parkingowych dla samochodów i stanowisk postojowych dla rowerów:

a) dopuszcza się uwzględnienie miejsc parkingowych dla samochodów i stanowisk postojowych dla rowerów wyznaczonych poza granicami terenu 2 MN/U w granicach planu,

b) miejsca parkingowe lokalizować należy w formie parkingu terenowego,

c) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych wbudowanych w budynek.

§ 14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW**, przy uwzględnieniu zapisów § 9 ustala się:

1) wysokość zabudowy:

a) budynek mieszkalny wielorodzinny: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne i wysokość do 16,0 m,

b) dopuszczenie podpiwniczenia;

2) dach:

a) dwu lub wielospadowy,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachu od 25° do 60°,

- c) dopuszczenie lukarn, okien połaciowych,
- d) pokrycie dachów: dachówki cementowe, ceramiczne, bitumiczne; w kolorze czerwonym;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 3,20,
 - b) minimalny: 0,5;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 65% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) nakaz zapewnienia na każdy lokal mieszkalny minimum 1 miejsca parkingowego dla samochodów i 1 stanowiska postojowego dla rowerów;
- 7) bilans miejsc parkingowych dla samochodów i stanowisk postojowych dla rowerów:
 - a) dopuszcza się uwzględnienie miejsc parkingowych dla samochodów i stanowisk postojowych dla rowerów wyznaczonych poza granicami terenu MW w granicach planu,
 - b) miejsca parkingowe lokalizować należy w formie parkingu terenowego.

§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług **1MW/U** ustala się:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) budynek mieszkalny wielorodzinny lub mieszkalno - usługowy: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne i wysokość do 14,0 m,
 - b) dopuszczenie podpiwniczenia;
- 2) dach:
 - a) dwu lub wielospadowy,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachu od 13° do 60°,
 - c) dopuszczenie lukarn, okien połaciowych,
 - d) pokrycie dachów: dachówki cementowe, ceramiczne, bitumiczne; w kolorze czerwonym;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 3,00,
 - b) minimalny: 0,5;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 0,01% powierzchni działki budowlanej;
- 6) nakaz zapewnienia:
 - a) na każdy lokal mieszkalny minimum 1 miejsca parkingowego dla samochodów i 1 stanowiska postojowego dla rowerów,
 - b) na każdy lokal użytkowy minimum 1 miejsca parkingowego dla samochodów i 1 stanowiska postojowego dla rowerów,

c) w przypadku usług handlu minimum 2 miejsc parkingowych dla samochodów i 2 stanowisk postojowych dla rowerów na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży;

7) bilans miejsc parkingowych dla samochodów i stanowisk postojowych dla rowerów:

a) dopuszcza się uwzględnienie miejsc parkingowych dla samochodów i stanowisk postojowych dla rowerów wyznaczonych poza granicami terenu 1MW/U w granicach planu,

b) miejsca parkingowe lokalizować należy w formie parkingu terenowego,

c) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych wbudowanych w budynki.

§ 16. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług **2MW/U** ustala się:

1) wysokość zabudowy:

a) budynek mieszkalny wielorodzinny lub mieszkalno - usługowy: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne i wysokość do 14,0 m,

b) dopuszczenie podpiwniczenia;

2) dach:

a) dwu lub wielospadowy,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°,

c) dopuszczenie lukarn, okien połaciowych,

d) pokrycie dachów: dachówki cementowe, ceramiczne, bitumiczne; w kolorze czerwonym;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny: 2,00,

b) minimalny: 0,5;

4) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 5% powierzchni działki budowlanej;

6) nakaz zapewnienia:

a) na każdy lokal mieszkalny minimum 1 miejsca parkingowego dla samochodów i 1 stanowiska postojowego dla rowerów,

b) na każdy lokal użytkowy minimum 1 miejsca parkingowego dla samochodów i 1 stanowiska postojowego dla rowerów,

c) w przypadku usług handlu minimum 2 miejsc parkingowych dla samochodów i 2 stanowisk postojowych dla rowerów na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży;

7) bilans miejsc parkingowych dla samochodów i stanowisk postojowych dla rowerów:

a) dopuszcza się uwzględnienie miejsc parkingowych dla samochodów i stanowisk postojowych dla rowerów wyznaczonych poza granicami terenu 2MW/U w granicach planu,

b) miejsca parkingowe lokalizować należy w formie parkingu terenowego,

c) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych wbudowanych w budynki.

§ 17. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług **3MW/U** ustala się:

1) wysokość zabudowy:

a) budynek mieszkalny wielorodzinny lub mieszkalno - usługowy: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne i wysokość do 12,0 m,

b) dopuszczenie podpiwniczenia;

2) dach:

a) dwu lub wielospadowy,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachu od 25° do 45°,

c) dopuszczenie lukarn, okien połaciowych,

d) pokrycie dachów: dachówki cementowe, ceramiczne, bitumiczne; w kolorze czerwonym;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny: 3,00,

b) minimalny: 0,5;

4) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 74% działki budowlanej;

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 0% powierzchni działki budowlanej;

6) nakaz zapewnienia:

a) na każdy lokal mieszkalny minimum 1 miejsca parkingowego dla samochodów i 1 stanowiska postojowego dla rowerów,

b) na każdy lokal użytkowy minimum 1 miejsca parkingowego dla samochodów i 1 stanowiska postojowego dla rowerów,

c) w przypadku usług handlu minimum 2 miejsc parkingowych dla samochodów i 2 stanowisk postojowych dla rowerów na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży;

7) bilans miejsc parkingowych dla samochodów i stanowisk postojowych dla rowerów:

a) dopuszcza się uwzględnienie miejsc parkingowych dla samochodów i stanowisk postojowych dla rowerów wyznaczonych poza granicami terenu 3MW/U w granicach planu,

b) miejsca parkingowe lokalizować należy w formie parkingu terenowego,

c) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych wbudowanych w budynki.

§ 18. Dla terenu zabudowy usługowej **1U** ustala się:

1) wysokość zabudowy:

a) maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne i wysokość do 14,0 m,

b) dopuszczenie podpiwniczenia;

2) dach:

a) dwu lub wielospadowy,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachu od 19° do 45°,

- c) dopuszczenie dachu płaskiego,
- d) dopuszczenie lukarn, okien połaciowych,
- e) pokrycie dachów: dachówki cementowe, ceramiczne, bitumiczne; w kolorze czerwonym;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 2,00,
 - b) minimalny: 0,5;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) nakaz zapewnienia:
 - a) na każdy lokal użytkowy minimum 1 miejsca parkingowego dla samochodów i 1 stanowiska postojowego dla rowerów,
 - b) w przypadku usług handlu minimum 2 miejsc parkingowych dla samochodów i 2 stanowisk postojowych dla rowerów na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) w przypadku lokalizacji obiektów hotelowych minimum 1 miejsca parkingowego dla samochodów na każde 2 miejsca noclegowe;
- 7) bilans miejsc parkingowych dla samochodów i stanowisk postojowych dla rowerów:
 - a) dopuszcza się uwzględnienie miejsc parkingowych dla samochodów i stanowisk postojowych dla rowerów wyznaczonych poza granicami terenu 1U w granicach planu,
 - b) miejsca parkingowe lokalizować należy w formie parkingu terenowego,
 - c) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych wbudowanych w budynki.

§ 19. Dla terenu zabudowy usługowej **2U** ustala się:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne i wysokość do 12,0 m,
 - b) nakaz zachowania jednolitej wysokości wszystkich budynków w obrębie terenu;
- 2) dach:
 - a) płaski,
 - b) dopuszczenie dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 25° do 45°,
 - c) nakaz zachowania jednolitego kąta nachylenia połaci dachowych dla wszystkich budynków w obrębie terenu,
 - d) dopuszczenie lukarn, okien połaciowych,
 - e) pokrycie dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówki cementowe, ceramiczne, bitumiczne; w kolorze czerwonym;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 3,00,

b) minimalny: 0,5;

4) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 100% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 0% powierzchni działki budowlanej;

6) nakaz zapewnienia:

a) na każdy lokal użytkowy minimum 1 miejsca parkingowego dla samochodów i 1 stanowiska postojowego dla rowerów,

b) w przypadku usług handlu minimum 2 miejsc parkingowych dla samochodów i 2 stanowisk postojowych dla rowerów na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży,

c) w przypadku lokalizacji obiektów hotelowych minimum 1 miejsca parkingowego dla samochodów na każde 2 miejsca noclegowe;

7) bilans miejsc parkingowych dla samochodów i stanowisk postojowych dla rowerów:

a) dopuszcza się uwzględnienie miejsc parkingowych dla samochodów i stanowisk postojowych dla rowerów wyznaczonych poza granicami terenu 2U w granicach planu,

b) miejsca parkingowe lokalizować należy w formie parkingu terenowego,

c) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych wbudowanych w budynki.

§ 20. Dla terenu zabudowy usługowej **3U** ustala się:

1) wysokość zabudowy:

a) maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne i wysokość do 12,0 m,

b) dopuszczenie podpiwniczenia;

2) dach:

a) dwu lub wielospadowy,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachu od 19° do 35°,

c) dopuszczenie dachu płaskiego,

d) dopuszczenie lukarn, okien połaciowych,

e) pokrycie dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówki cementowe, ceramiczne, bitumiczne; w kolorze czerwonym;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny: 4,00,

b) minimalny: 0,5;

4) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 100% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 0% powierzchni działki budowlanej;

6) nakaz zapewnienia:

a) na każdy lokal użytkowy minimum 1 miejsca parkingowego dla samochodów i 1 stanowiska postojowego dla rowerów,

- b) w przypadku usług handlu minimum 2 miejsc parkingowych dla samochodów i 2 stanowisk postojowych dla rowerów na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) w przypadku lokalizacji obiektów hotelowych minimum 1 miejsca parkingowego dla samochodów na każde 2 miejsca noclegowe;
- 7) bilans miejsc parkingowych dla samochodów i stanowisk postojowych dla rowerów:
- a) dopuszcza się uwzględnienie miejsc parkingowych dla samochodów i stanowisk postojowych dla rowerów wyznaczonych poza granicami terenu 3U w granicach planu,
 - b) miejsca parkingowe lokalizować należy w formie parkingu terenowego,
 - c) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych wbudowanych w budynki.

§ 21. Dla terenu rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² **UC** ustala się:

- 1) dopuszczenie:
 - a) przejazdów bramnych,
 - b) realizacji parkingów wielopoziomowych podziemnych i nadziemnych,
 - c) lokalizacji stacji paliw,
 - d) lokalizacji usług innych niż usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalnie do 15,0 m,
 - b) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
- 3) dach płaski;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 6,0,
 - b) minimalny: 0,1;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 92% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 0% powierzchni działki budowlanej;
- 7) nakaz zapewnienia:
 - a) na każdy lokal użytkowy minimum 1 miejsca parkingowego dla samochodów i 1 stanowiska postojowego dla rowerów,
 - b) w przypadku usług handlu minimum 2 miejsc parkingowych dla samochodów i 2 stanowisk postojowych dla rowerów na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) w przypadku lokalizacji obiektów hotelowych minimum 1 miejsca parkingowego dla samochodów na każde 2 miejsca noclegowe;
- 8) bilans miejsc parkingowych dla samochodów i stanowisk postojowych dla rowerów:
 - a) dopuszcza się uwzględnienie miejsc parkingowych dla samochodów i stanowisk postojowych dla rowerów wyznaczonych poza granicami terenu UC w obrębie terenu 2KP,

- b) miejsca parkingowe lokalizować należy w formie parkingu terenowego,
- c) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych wbudowanych w budynki lub jako parkingi podziemne lub nadziemne.

§ 22. Dla terenu zieleni urządzonej **ZP** ustala się:

- 1) lokalizację zieleni;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, z wyłączeniem punktu 3;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, chodników oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną wynoszącą 70% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 7.

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

§ 23. 1. Nakaz uwzględnienia przepisów dotyczących ochrony wód, ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna.

2. Na terenie objętym niniejszym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z tym nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

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

§ 25. Dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się szczegółowe zasady i warunki:

- 1) minimalną powierzchnię działki: 50 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 5 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: od 10° do 90°;
- 4) dopuszcza się podział nieruchomości na działki mniejsze aniżeli wymienione w pkt. 1, mający na celu wydzielenie działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, związane z uzbrojeniem terenu oraz inne inwestycje celu publicznego.

Rozdział 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 26. Dla obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotniczej, nakaz stosowania przepisów odrębnych, w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej.

§ 27. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z terenu drogi wewnętrznej **KDW**, również za pośrednictwem terenów **1KP** i **2KP** oraz dróg publicznych znajdujących się poza opracowaniem.

2. Nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. Dla terenu drogi wewnętrznej **KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 25,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji jezdni, chodnika, ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej, miejsc parkingowych, zieleni przydrożnej oraz elementów infrastruktury drogowej lub technicznej.

§ 29. Dla terenu ciągu pieszego **KDWx** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 5,4 m do 2,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji elementów infrastruktury drogowej lub technicznej.

§ 30. Dla terenu parkingów **1KP** ustala się:

- 1) lokalizację miejsc parkingowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji chodnika, zieleni przydrożnej oraz elementów infrastruktury drogowej lub technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji parkingu podziemnego lub nadziemnego;
- 4) wysokość zabudowy maksymalnie do 15,0 m,
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 80% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 31. Dla terenu parkingów **2KP** ustala się:

- 1) lokalizację miejsc parkingowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji chodnika, zieleni przydrożnej oraz elementów infrastruktury drogowej lub technicznej;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 32. Dla terenu infrastruktury technicznej - elektroenergetyki **E** ustala się:

- 1) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyki;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budowli o wysokości do 3 m;
- 3) dachy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych;

- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,1,
 - b) maksymalny: 1,0;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy do 100% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 0% powierzchni działki budowlanej.

§ 33. 1. Z zachowaniem ust. 2, ustala się korzystanie z istniejącej infrastruktury technicznej.

Plan dopuszcza lokalizację nowych sieci i przyłączy, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

2. Zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej:

- 1) ścieki bytowe i przemysłowe: odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej po uprzednim podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe i roztopowe: odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) woda: z sieci wodociągowej;
- 4) woda przeznaczona do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej, w ilości zgodnej z przepisami dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 5) energia elektryczna: z sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) gaz: z sieci gazowej;
- 7) ciepło: z sieci ciepłowniczej, dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła, charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi: paliwo gazowe, ciekłe, energia elektryczna; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 34. Nie wyznacza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe.

§ 35. W granicach obszaru określonego w załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały traci moc uchwała nr XXVII/265/2001 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 29.03.2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Słubice.

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

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Słubic.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Grzegorz Cholewczyński

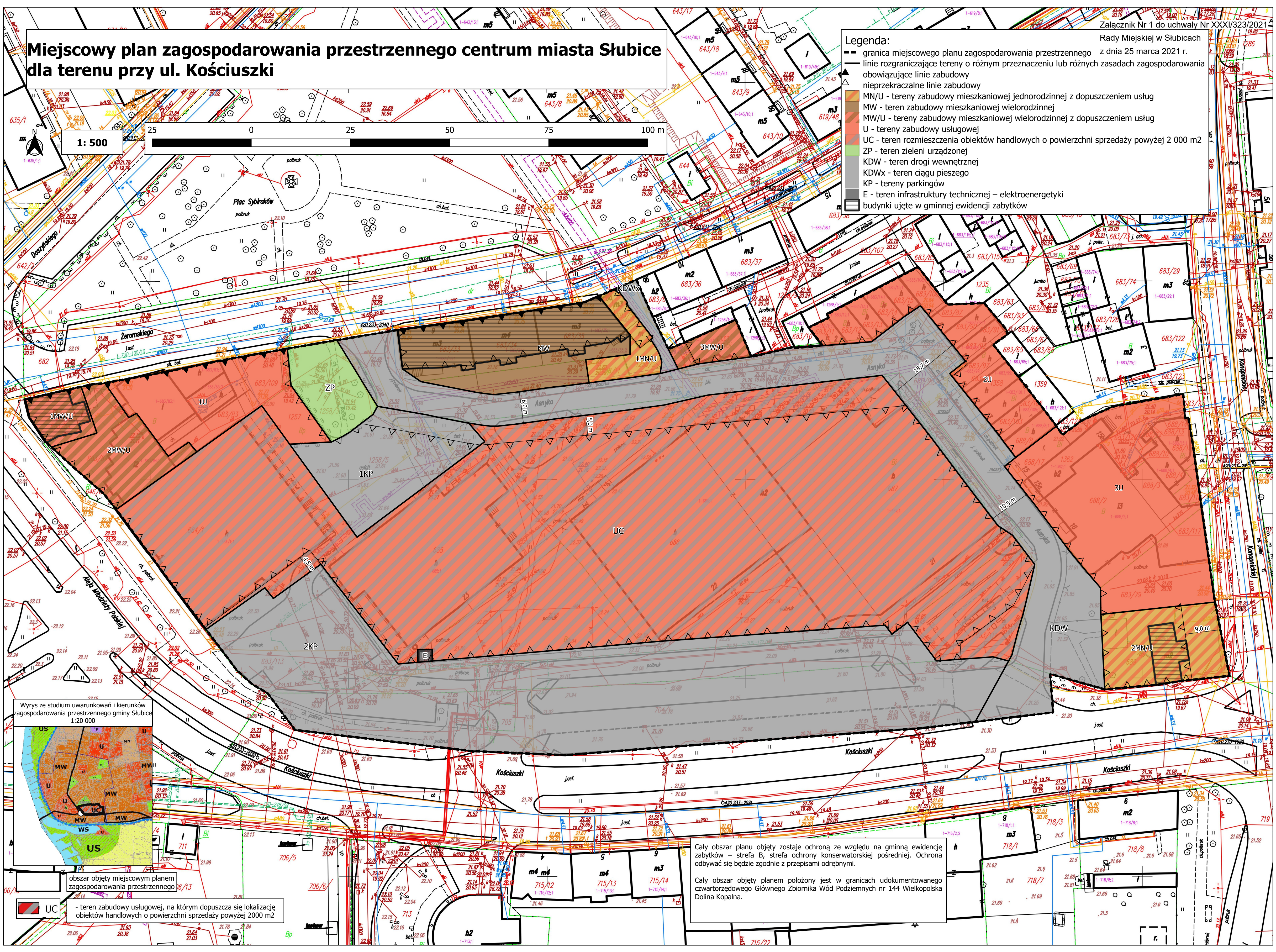
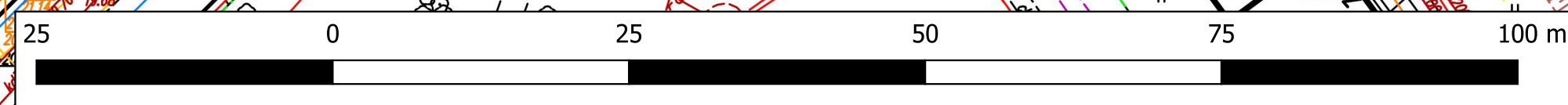
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Słubice dla terenu przy ul. Kościuszki

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXI/323/2021 r.

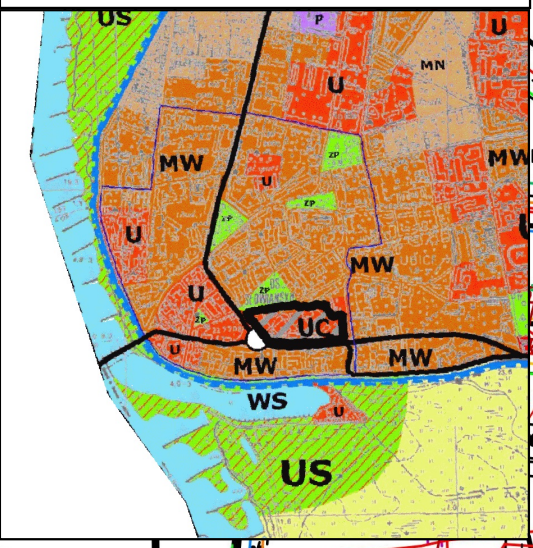
Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 25 marca 2021 r.

- Legenda:**
- granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - ▲ obowiązujące linie zabudowy
 - ▲ nieprzekraczalne linie zabudowy
 - MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
 - MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług
 - U - tereny zabudowy usługowej
 - UC - teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²
 - ZP - teren zieleni urządzonej
 - KDW - teren drogi wewnętrznej
 - KDWx - teren ciągu pieszego
 - KP - tereny parkingów
 - E - teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki
 - budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków

1: 500



Wyrzys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice 1:20 000



obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego 16/13

UC - teren zabudowy usługowej, na którym dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

Cały obszar planu objęty zostaje ochroną ze względu na gminną ewidencję zabytków – strefa B, strefa ochrony konserwatorskiej pośredniej. Ochrona odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Cały obszar objęty planem położony jest w granicach udokumentowanego czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna.

WYKAZ UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH, WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO PRZY UL. KONOPNICKIEJ W SŁUBICACH.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM MIASTA SŁUBICE DLA TERENÓW PRZY UL. KOŚCIUSZKI.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) Rada Miejska w Słubicach, rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt planu miejscowego był trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu. Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu miejscowego centrum miasta Słubice dla terenów przy ul. Kościuszki miało miejsce w terminie od 03 lutego 2014 r. do 05 marca 2014 r. Uwagi przyjmowane były w terminie do dnia 28 marca 2014 r. W ustawowym terminie wpłynęło sześć pism z uwagami oraz jedna uwaga wniesiona pocztą elektroniczną. Łącznie wpłynęło 38 uwag. Rozstrzygnięciem z dnia 17 kwietnia 2014 r. Burmistrz Słubic uwzględnił 13 uwag w całości, 4 uwagi w części oraz pozostałe nie uwzględnił w całości.

Drugie wyłożenie projektu planu miejscowego miało miejsce w terminie od 20 lipca 2020 r. do 18 sierpnia 2020 r., z terminem składania uwag do dnia 24 sierpnia 2020 r. W przedmiotowym terminie wpłynęło 9 uwag, z czego Burmistrz Słubic uwzględnił jedną uwagę i 2 uwagi rozpatrzył częściowo oraz 6 uwag nie uwzględnił w całości.

Trzecie wyłożenie projektu planu miejscowego centrum miasta Słubice dla terenów przy ul. Kościuszki odbyło się w terminie od 28 października 2020 r. do 19 listopada 2020 r. wraz z terminem składania uwag do dnia 3 grudnia 2020 r. W niniejszym terminie składania uwag nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski.

W związku z powyższym, Rada Miejska w Słubicach, po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami przez Burmistrza Słubic i podzieliła jego stanowisko, co zostało przedstawione w poniższej tabeli nr 1.

**WYKAZ UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH, WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO PRZY UL. KONOPNICKIEJ
W SŁUBICACH.**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej – załącznik do uchwały		Uwagi do rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Słubicach
					uwaga uwzgl.	uwaga nieuwzgl.	uwaga uwzgl.	uwaga nieuwzgl.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
I WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU									
1.	24.02.2014 r.	Osoba prawna – przez pełnomocnika	- odpowiednią zmianę § 10 projektu planu miejscowego poprzez dopuszczenie lokalizacji dróg dojazdowych i ciągów pieszych w obszarze 1U, które umożliwiać będą skomunikowanie znajdujących się tam obiektów handlowo-usługowych bądź, - wprowadzenie do projektu zmiany planu pojęcia przeznaczenia dopuszczalnego obok przeznaczenia podstawowego danych obszarów, które będzie dla obszaru 1U obejmowało lokalizację dróg dojazdowych i ciągów pieszych, a także, - odpowiednią zmianę § 17 projektu planu miejscowego poprzez dookreślenie, że dostęp/dojazd do działek budowlanych będzie zapewniony z drogi wewnętrznej KDW oraz dróg publicznych bezpośrednio lub poprzez działki gminne	cały obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem działek uwagodawcy	Uwaga częściowo uwzględniona		Uwaga częściowo uwzględniona		Zauważyć należy, iż zgodnie z § 4 pkt 1d, projektu zmiany mpzp istnieje możliwość lokalizowania: „dojść, dojazdów ...”. Dodatkowo zgodnie z § 17 ww. projektu zmiany planu „Dostęp do działek budowlanych z drogi wewnętrznej KDW oraz z dróg publicznych znajdujących się poza granicą opracowania zmiany planu”. W projekcie planu ponownie rozważono zostanie dostępność przedmiotowej działki do drogi KDW, będącej własności gminy.
2.	24.02.2014 r.	Osoba prawna – przez pełnomocnika	Założony w planie miejscowym wymóg lokalizacji stanowisk postojowych samochodów dla obszaru 1U (2 stanowiska na każde 100 m ² powierzchni użytkowej), przy braku wskazania ewentualnej lokalizacji tychże miejsc, w sytuacji gdy m.in. nieruchomość Mojego Klienta jest niemal całkowicie zabudowana pawilonem handlowo-usługowym, co uniemożliwia tam lokalizację miejsc postojowych, stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego. W ocenie SPOŁEM Słubice sp. z o.o. nie jest	cały obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem działek uwagodawcy	Uwaga częściowo uwzględniona		Uwaga częściowo uwzględniona		W projekcie zmiany planu ponownie rozważona zostanie kwestia miejsc parkingowych. Zauważyć należy, iż projekt planu dopuszcza lokalizowanie miejsc parkingowych w obrębie terenu 1U. Nie zakłada się natomiast zmiany funkcji głównej, części terenu 1U, na której znajdują się działki gminne na funkcję parkingową

			wystarczająca regulacja proponowana w § 18 ust. 3 projektu planu miejscowego, a możliwość lokalizacji miejsc postojowych, po uzyskaniu tytułu prawnego, powinna być przewidziana w treści planu na działkach gminnych znajdujących się w obszarze 1U. W związku z powyższym wnoszę o odpowiednią zmianę § 18 projektu planu w sposób wskazujący na działki gminne w obszarze 1U jako potencjalną lokalizację miejsc postojowych dla samochodów.						
3.	24.02.2014 r.	Osoba prawna – przez pełnomocnika	Mój Klient wyraża zaniepokojenie dopuszczeniem na całym obszarze objętym projektem planu miejscowego lokalizowania budynków i budowli w granicy lub w odległości mniejszej niż 3 m od działek sąsiednich. Taka regulacja, jakkolwiek dopuszczalna na gruncie § 12 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r., Nr 75, poz. 690 ze zm.), w ocenie wnoszącego uwagi jest szkodliwa dla zachowania funkcjonalności istniejącej zabudowy na obszarze objętym projektowaną zmianą planu miejscowego, szczególnie w odniesieniu do obszaru 1U. Należy bowiem zwrócić uwagę, że istniejące na działkach 684/1, 685, 686 i 687 zabudowania „szczelnie” wypełniają granice tych działek i lokalizowanie kolejnych budynków lub budowli w bezpośredniej przyległości do nich może prowadzić do kolizji interesów podmiotów dysponujących, istniejącymi i nowymi budynkami/budowlami, a także do nadmiernego utrudnienia komunikacji w całym obszarze 1U. W związku z powyższym wnoszę o wykreślenie z projektu planu postanowienia § 4 pkt 1 lit. b i przystanie na regulację usytuowania budynków według zasad ogólnych, tj. w szczególności § 10 do § 13 ww. rozporządzenia Ministra	cały obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem działek uwagodawcy		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Analiza istniejącego stanu zagospodarowania oraz realnych możliwych wariantów zagospodarowania w nawiązaniu do kontekstu terenu związanego z gęstą zabudową śródmiejską wskazuje na brak możliwości uwzględnienia tej uwagi.	

			Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r.						
4.	26.02.2014 r.	Sp. z o.o.	w§ 1 pkt 2 ppkt 2 i 3 brak załączników 2 i 3.	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Wyżej wymienione załączniki na etapie wyłożenia planu nie są prezentowane ze względu na ich specyfikę tj. rozstrzygnięcia Rady Miejskiej, które są podejmowane dopiero w momencie uchwalania planu.
5.	26.02.2014 r.	Sp. z o.o.	w § 5 pkt 5 zakaz stosowania pieców na paliwo stałe - czy dotyczy obiektów nowo-budowanych czy już istniejących	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona			Uwaga nie została uwzględniona. Uwaga na charakter pytania. Zapis § 5 pkt 5 dotyczy budynków istniejących, jak również nowo budowanych. W zakresie budynków istniejących jednakże tylko w zakresie nowych inwestycji związanych z indywidualnymi systemami grzewczymi.
6.	26.02.2014 r.	Sp. z o.o.	w § 8 pkt 1 i w § 9 pkt 1 gdzie przewidziano w opracowaniu miejsca parkingowe dla mieszkańców przyszłych budynków wielorodzinnych, miejsca na odpady komunalne?	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie została uwzględniona. Uwaga na charakter pytania. Na przedmiotowym terenie nie ma nowych przestrzeni do lokalizowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w związku z czym nie przewiduje się znaczącego zwiększenia zapotrzebowania na miejsca parkingowe jak również miejsca na odpady.
7.	26.02.2014 r.	Sp. z o.o.	Jaki te budynki będą miały wpływ na powierzchnie biologicznie czynną?	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie została uwzględniona. Uwaga na charakter pytania. W przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej zakłada się możliwość utwardzenia i zabudowania znaczącej części terenu do tej pory będącego powierzchnią biologicznie czynną (odpowiedź dotyczy projektu planu, który różni się w tym zakresie od ostatecznej wersji).
8.	26.02.2014 r.	Sp. z o.o.	w § 8 pkt.8, czy działki posiadają parametry działek budowlanych zgodnie z prawem budowlanym? Jakiej jest uzasadnienie faktyczne, że przyjęto powierzchnię zabudowy do 95 %?	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie została uwzględniona. Uwaga na charakter pytania. W projekcie planu przeanalizowano stan istniejący – tj. parametry i powierzchnię działek, stopień ich zabudowy i na podstawie tego przyjęto parametry w projekcie planu.
9.	26.02.2014 r.	Sp. z o.o.	w § 10 Jakiej jest uzasadnienie do zapisów w pkt 1,2,5 i 7?	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie została uwzględniona. Uwaga na charakter pytania. W projekcie planu przeanalizowano stan

									istniejący – tj. parametry i powierzchnię działek, stopień i charakter ich zabudowy i na podstawie tego przyjęto parametry przyszłej zabudowy.
10.	26.02.2014 r.	Sp. z o.o.	Pytania ogólne do całości opracowania: Dopuszcza się wszędzie wydzielenie lokali mieszkalnych i usługowych, co z miejscami do parkowania i utylizacji odpadów komunalnych?	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie została uwzględniona. Uwaga na charakter pytania. Charakter zabudowy śródmiejskiej, w tym usługowej powoduje, iż optymalny wskaźnik miejsc parkingowych jest trudny do zrealizowania w obszarze zmiany planu. Zakłada się, że część z miejsc parkingowych (szczególnie przy zabudowie wielorodzinnej) będzie zlokalizowanych poza opracowywaną zmianą planu, na przyległych ulicach. W obrębie zmiany planu nie zakłada się utylizacji odpadów.
11.	26.02.2014 r.	Sp. z o.o.	Czy Urząd analizował, a jeżeli tak, to jakie są wnioski z tej analizy – wpływ na otoczenie rozbudowy obiektu INTERMARCHE, gdzie poza zwiększeniem powierzchni użytkowej wprowadzono wcześniej nieplanowaną usługę "rozbior mięsa". Gdzie można zapoznać się z tym opracowaniem?	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie została uwzględniona. Uwaga na charakter pytania. Przedmiotowa kwestia nie jest związana z przygotowywanym projektem planu.
12.	26.02.2014 r.	Sp. z o.o.	Czym kieruje się Urząd przedkładając Radnym projekt uchwały, którego realizacja w przyszłości pozwoli stworzyć możliwości do nowej zabudowy niszczącej już i tak wszelkie wskaźniki zdroworozsądkowe?	Obszar planu		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie została uwzględniona. Uwaga na charakter pytania. Celem nadrzędnym jest uporządkowanie zabudowy znajdującej się na przedmiotowym terenie oraz zmiana zapisów aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego w celu dostosowania prawa miejscowego, które ten dokument stanowi do aktualnych uwarunkowań prawnych.
13.	26.02.2014 r.	Sp. z o.o.	Czym uzasadnia Urząd potrzebę zwiększenia powierzchni usługowej (zabudowa do 15 m), bez nowych terenów na postoje samochodów.	Obszar planu		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie została uwzględniona. Uwaga na charakter pytania. Zmiana planu realizuje kierunki ustalone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
14.	26.02.2014 r.	Sp. z o.o.	Nie powinno być tak, że dopuszcza się nową powierzchnię usługowo-mieszkalną, a jako powierzchnię pod parkingi uznaje się istniejące parkingi.	Obszar planu		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie została uwzględniona. Nie zakłada się znaczącego zwiększenia powierzchni mieszkalnej. Projekt zmiany planu określa warunki

15.	26.02.2014 r.	Sp. z o.o.	Brak w projekcie przyszłościowego rozwiązania dojazdu samochodów z zaopatrzeniem do ramp istniejących obiektów usługowych.	Obszar planu		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	parkingowe. Uwaga nie została uwzględniona. Projekt zmiany planu nie uniemożliwia rozwiązania dojazdu samochodów z zaopatrzeniem do ramp istniejących obiektów usługowych. Tak szczegółowe ustalenia nie powinny być przedmiotem zmiany planu.
16.	26.02.2014 r.	Sp. z o.o.	Czy na etapie zmian analizowano: Jaki jest obecnie udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całego terenu objętego zakresem opracowania (powierzchnia całego terenu, powierzchnia istniejącej zabudowy, powierzchnia istniejących terenów zielonych, powierzchnia dróg parkingów i chodników)?	Obszar planu		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie została uwzględniona. Uwaga na charakter pytania. Analizy tego typu prowadzone były przy sporządzaniu ekofizjografii dla przedmiotowego terenu i prognozy oddziaływania na środowisko.
17.	26.02.2014 r.	Sp. z o.o.	Jakie nastąpią zmiany w udziale powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do stanu istniejącego na poszczególnych terenach?	Obszar planu		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie została uwzględniona. Uwaga na charakter pytania. Zakłada się, że powierzchnia biologicznie czynna na poszczególnych terenach może ulec zmniejszeniu.
18.	26.02.2014 r.	Sp. z o.o.	Czy a jeżeli tak to o ile zmieni się powierzchnia zlewni wód deszczowych po wprowadzeniu jakiegokolwiek nowej zabudowy?	Obszar planu		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie została uwzględniona. Uwaga na charakter pytania. Analizy tego typu na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie było prowadzone.
19.	26.02.2014 r.	Sp. z o.o.	Czy istniejąca kanalizacja burzowa przyjmie wody opadowe z tego terenu? Czy analizowano bilans wód deszczowych (gdzie można zobaczyć takie opracowanie – czy ten zakres jest częścią składową opracowania)?	Obszar planu		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie została uwzględniona. Uwaga na charakter pytania. Wszelkie nowe inwestycje, które powstaną na tym terenie muszą być podłączone do infrastruktury technicznej, która będzie w stanie obsłużyć daną inwestycję. Wynika to z przepisów odrębnych.
20.	26.02.2014 r.	Sp. z o.o.	Czy istniejąca kanalizacja sanitarna przyjmie ścieki z tego terenu? Czy analizowano bilans ścieków z uwzględnieniem ich ilości w przyszłości i strukturę ścieków, która zależy między innymi od ilości mieszkańców i rodzaju usług? (gdzie można zobaczyć takie opracowanie- czy jest częścią składową opracowania)?	Obszar planu		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie została uwzględniona. Uwaga na charakter pytania. Wszelkie nowe inwestycje, które powstaną na tym terenie muszą być podłączone do infrastruktury technicznej, która będzie w stanie obsłużyć daną inwestycję. Wynika to z przepisów odrębnych.
21.	26.02.2014 r.	Sp. z o.o.	Jakiego rodzaju usługi planuje się dopuścić na analizowanym terenie,	Obszar planu		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie została uwzględniona. Uwaga na

			szczególnie nowych usług, które będą miały wpływ na szeroko pojęty bilans wodno-ściekowy?			a			charakter pytania. Nie określa się szczegółowo charakteru nowych funkcji.
22.	26.02.2014 r.	Sp. z o.o.	Czy analizowano i jakie są wnioski z tej analizy w zakresie miejsc do segregacji odpadów komunalnych?	Obszar planu		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie została uwzględniona. Uwaga na charakter pytania. Miejsca do segregacji odpadów muszą być lokalizowane na podstawie zapisów planu i przepisów odrębnych.
23.	26.02.2014 r.	Sp. z o.o.	Czy analizowano i jakie są wnioski z tej analizy w zakresie miejsc do parkowania pojazdów samochodowych i dojazdów do planowanych budynków wielorodzinnych, w tym dojazdów pojazdów zaopatrzenia?	Obszar planu		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie została uwzględniona. Uwaga na charakter pytania. Przedmiotowy teren charakteryzuje się deficytem miejsc do parkowania. Poszczególne tereny posiadają dostęp do dróg publicznych. Zapisy projektu planu powinny zagwarantować dostęp poszczególnych terenów do dróg publicznych.
24.	17.03.2014	Sp. z o.o.	Wniosek o zmianę § 4 ust.1 pkt b) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zasad montażu reklam. Spółka wnosi o wprowadzenie w tym punkcie następującego zapisu: „lokalizowanie reklam oraz szyldów do 4 m ² , z tym że na terenie oznaczonym na planie jako 1 U, dopuszcza się lokalizowanie reklam o powierzchni do 250 m ² , w tym reklam wolnostojących oraz reklam na ścianach budynków handlowych i usługowych” Bilans Sp. z o. o. uzasadniając powyższy wniosek wskazuje na fakt, iż teren 1U jest wykorzystywany na działalność gospodarczą i znajdują się tam obiekty handlowe, dla których funkcjonowania bardzo istotne jest promowanie swojej działalności. W praktyce również co jest powszechne w całym kraju reklamy i szyldy są zamieszczane na całych ścianach budynków. Mając na uwadze, iż ściany już wybudowanych obiektów mają 250 m ² to wniosek o umożliwienie zamontowania reklam na całej powierzchni ścian należy uznać za w pełni uzasadniony.	Obszar planu	Uwaga częściowo uwzględniona		Uwaga częściowo uwzględniona		Ustala się możliwą powierzchnię jednej reklamy na maksymalnie 50 m ² . Doprecyzowane zostaną zapisy dotyczące zasad umieszczania reklam.
25.	17.03.2014	Sp. z o.o.	Wniosek o zmianę § 10 pkt 1 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. PODMIOT wnosi	Obszar planu		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie została uwzględniona. Zgodnie z obowiązującym studium nie wyznacza się

			o wprowadzenie zmian poprzez nadanie ww. paragrafowi następującego brzmienia: „1) lokalizację budynków usługowych i handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 metrów kwadratowych”. W § 10 pkt 1 przewidziano dla terenu oznaczonego jako 1 U, iż jest przeznaczony pod lokalizację budynków usługowych. Strona wnosi o zmianę poprzez wskazanie, iż teren jest przeznaczony pod lokalizację budynków usługowych i handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 metrów kwadratowych, gdyż w przedłożonym projekcie planu dość niekonsekwentnie jest określone czy przeznaczenie terenu na lokalizację budynków usługowych obejmuje również budynki handlowe. Należy wskazać, iż przykładowo w § 2 pkt 3) przewidziano możliwość lokalizacji budynków usługowych-handlowych o powierzchni sprzedaży do 200 m² na 1 budynek. Zachodzi wobec powyższego wątpliwość czy w ramach przeznaczenia terenu pod lokalizację obiektów usługowych można również lokalizować obiekty handlowe. Z jednej bowiem strony jak wskazują zapisy postanowień § 8 pkt 2 i § 9 pkt 2 projektu planu, obiekty handlowe mogą być lokalizowane na terenach przeznaczonych na obiekty usługowe. Z drugiej zaś strony postanowienie § II pkt 3 wskazuje na nową kategorię obiektów usługowo-handlowych, czym przeciwstawia obiekty usługowe obiektom handlowym. Wobec powyższego, aby uniknąć wątpliwości PODMIOT wnosi o doprecyzowanie § 10 pkt 1 poprzez wyraźne wskazanie, że mogą być na terenie oznaczonym jako 1 ulokowane obiekty handlowe. Za dopuszczalnością zaś lokowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m² przemawia zaś zapewnienie					terenów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², aby było to możliwe, przed uchwaleniem zmiany planu konieczna jest zmiana studium, zezwalająca na realizację w granicach terenu przy ul. Kościuszki wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (uwaga dotyczy sytuacji przed zmianą studium).
--	--	--	---	--	--	--	--	---

26.	17.03.2014	Sp. z o.o.	możliwości rozwoju tego terenu. Wniosek o uzupełnienie postanowień § 13 poprzez dodanie punktów 4 i 5 Bilans Sp. z o.o. wnosi o uzupełnienie postanowień § 13 poprzez dodanie pkt 4 i 5 o następującym brzmieniu: 4) powierzchnię zabudowy do 100 % działki budowlanej; 5) powierzchni biologicznie czynnej, w związku z pkt 4 nie określa się. Uzasadniając powyższy wniosek należy wskazać, iż Rada Gminy w świetle przepisów art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest zobowiązana przy przeznaczeniu terenów pod komunikację i parkingi do ustalenia przynajmniej tych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, które mają faktyczne odniesienie do przewidzianego zagospodarowania. Dla przedmiotowych terenów nie ustalono natomiast żadnego z wymaganych parametrów, wobec czego w przypadku uchwalenia plany zagospodarowania zgodnie z wyłożonym projektem doszłoby do naruszenia zasad sporządzania planu, skutkującego nieważnością uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania. Wniosek PODMIOTU. należy zatem uznać za w pełni uzasadniony.	Obszar planu	Uwaga częściowo uwzględniona		Uwaga częściowo uwzględniona		Uwaga nie została częściowo uwzględniona. Powinny zostać wprowadzone wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej. Będzie to podlegało ponownej analizie, przy tworzeniu nowego projektu zmiany planu, zawierającego w treści uwzględnione uwagi.
II WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU									
27.	07.08.2020 r.	Sp. z o.o.	Planowane zmiany w projekcie planu miejscowego przy ul. Kościuszki w dalszym ciągu nie uwzględniają możliwości dojazdu do działki o numerze ewidencyjnym 685 i zlokalizowanego na niej obiektu handlowego. Do powyższej nieruchomości nie prowadzi bezpośrednio jakiegokolwiek zjazdu z drogi publicznej ul. Kościuszki lub z drogi wewnętrznej KWD. Nie uwzględniono Postanowienia Sądu Rejonowego w Słubicach I Wydział Cywilny z dnia 26 lutego 2019r Sygn. akt INS 530/14 w sprawie ustanowienia służebności drogi koniecznej polegającej na przechodzie i przejeździe przez działki o numerze ewidencyjnym	Dot. dz. 685		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Zapisy projektu planu uwzględniają dojazd do działki o nr ewid. 685.

			1258/8 GW 15/0000153/1 o szerokości 4 mb i długości 30 mb oraz na działce o numerze ewidencyjnym 1258/5 GW 15/0000153/1 o szerokości 6 mb i długości 40 mb. Wyznaczone ciągi komunikacyjne objęte służebnością nie uwzględniono w części projektu planu UC i 1 KP. W § 27 pkt 1 planu miejscowego zapisano tylko „że obsługa komunikacyjna terenów objętych planem będzie odbywać się z drogi wewnętrznej KDW i za pośrednictwem terenów 1 KP i 2 KP oraz dróg publicznych znajdujących się poza opracowaniem. Brak jest określenia właściciela tych terenów słowa "gminnych". Gmina Słubice winna w treści planu miejscowego wskazać, że dostęp (dojazd do działek) budowlanych nie przylegających w wystarczającej rozciągłości do drogi wewnętrznej KPW i pozbawionych możliwości dojazdu z drogi publicznej będzie zagwarantowany za pośrednictwem działek gminnych określonych w planie jako tereny KWD, 1KP i 2KP oraz drogi koniecznej ustanowionej służebności na działkach o numerze ewidencyjnym A 258/8 (teren UC w projekcie) i numerze ewid. 1258/5 (teren 1 KP w projekcie). W związku z powyższym wnosimy o: odpowiednią zmianę i uzupełnienie zapisów w § 6 pkt 1 i w § 27 pkt 1 projektu planu miejscowego, dotyczących obszarów UC i 1KP z zaznaczeniem drogi koniecznej służebności przechodu i przejazdu oraz, że dostęp do działek będzie zapewniony przez działki gminne.					
28.	07.08.2020 r.	Sp. z o.o.	Z uwagi na istniejący stan zabudowy na działkach o numerach ewidencyjnych 684/1, 685, 686, 687 zabudowanych w 95% usytuowanie budynków przy dalszej rozbudowie w odległości 1,5 mb od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej jest nie do przyjęcia (§ 6 pkt 4 planu miejscowego). W ocenie naszej jest szkodliwe dla zachowania funkcjonalności istniejącej zabudowy a ponadto	Dot. dz. 684/1, 685, 686 i 687	Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Dopuszczenie możliwości zbliżeń budynków do granicy działki nie świadczy automatycznie, że obowiązkowo takie zbliżenie należy realizować.

			może prowadzić do kolizji interesów podmiotów dysponujących istniejącymi i nowymi budynkami, powodować nadmierne utrudnienie komunikacyjne (które już teraz jest nudne) oraz wpływać ujemnie na bezpieczeństwo p. pożarowe. Należy zaznaczyć, że są to obiekty publiczne (handlowe) o dużym nasileniu ruchu ludności (klientów). W związku z powyższym wnosimy o wykreślenie z projektu planu miejscowego zapis w § 6 pkt 4 i przystanie na regulacje usytuowania budynków według zasad ogólnych wynikających z prawa budowlanego.						
29.	07.08.2020 r.	Sp. z o.o.	„ W projekcie planu miejscowego w § 21 pkt 8a zapisano bilans miejsc parkingowych dla samochodów i stanowisk postojowych dla rowerów: a) dopuszcza się uwzględnienie miejsc parkingowych dla samochodów i stanowisk postojowych dla rowerów wyznaczonych poza granicami terenu UC i w obrębie terenu 2 KP. Wnioskujemy wprowadzić zapis § 21 pkt 8a dla obiektów nowo budowanych w oparciu o niniejszą uchwałę a) nie dopuszcza się uwzględnianie miejsc parkingowych dla samochodów i stanowisk postojowych dla rowerów wyznaczonych poza granicami UC i obrębie 2 KP. Ponadto wnioskujemy o utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej o wartości 5% powierzchni działki budowlanej, a nie jak założono w projekcie planu miejscowego w § 21 pkt 6 minimalna powierzchnia biologicznie czynna 0%.	Obszar planu		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Ustalenia dotyczące miejsc parkingowych dla samochodów i stanowisk postojowych dla rowerów są właściwe. Specyfika terenu, jego znaczne utwardzenie powoduje że zaproponowana wartość pow. biol. czynnej – 0% jest właściwa.
30.	20.08.2020 r.	Sp. z o.o.	wykreślenie § 9 pkt 1 miejscowego planu zagospodarowania. Wnioskodawca wnioskuję o wykreślenie tego zapisu, gdyż cały obszar nie powinien być objęty ochroną konserwatorską pośrednią. Istnienie w obszarze obejmowanych w planem zabytków nie powinno prowadzić do automatyzmu przyjmowania w danym terenie stref ochrony konserwatorskiej. Jeżeli w ogóle to	Obszar planu		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie uchwały zawarto właściwe zapisy, które uzgodniono z Konserwatorem Zabytków.

			taka strefa powinna być wyznaczana wyłącznie w bezpośrednim sąsiedztwie zabytków. Skutkiem bowiem wprowadzenia strefy ochrony konserwatorskiej pośredniej na obszarze, który nie powinien być nią objęty jest nałożenie na właścicieli nieruchomości w tym terenie bezzasadnie dodatkowych obowiązków, w tym zaciągania opinii konserwatora zabytków do każdej inwestycji. Prowadzi to nie tylko do przedłużenia procesów inwestycyjnych, ale wręcz często skutkuje brakiem możliwości realizacji inwestycji z powodu jakże częstej praktyki konserwatorów zabytków żądania wprowadzenia bezzasadnych zmian motywowanych wyłącznie ogólnikowym względem na zachowanie zabytkowego układu centrum. Wprowadzenie zaś takich zmian przez inwestora oznacza często w ogóle brak możliwości realizacji inwestycji. Objęcie bezpodstawnie terenów strefą ochrony konserwatorskiej pośredniej prowadzi również do spadku wartości nieruchomości z uwagi na związane z taką strefą ograniczenia prawa własności. Wszelkie bowiem utrudnienia w zagospodarowaniu terenu skutkują spadkiem wartości nieruchomości w danym terenie, co może narazić gminę na konieczność wypłaty odszkodowań za ograniczenie prawa.					
31.			Wniosek o zmianę § 21 pkt 5 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez ograniczenia powierzchni zabudowy do 100 % działki budowlanej Wnioskodawca wnosi o zmianę punktów 5 w § 21 poprzez wprowadzenie zapisów analogicznych jak dla terenów 2U i 3U tj. ograniczenia powierzchni zabudowy do 100 % działki budowlanej. Uzasadniając powyższy wniosek, należy wskazać, iż wystąpiła w zakresie planu zagospodarowania przestrzennego niczym nieuzasadnione zróżnicowanie w zakresie powierzchni zabudowy	Obszar planu		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Nieemożliwym jest zwiększenie do 100% powierzchni zabudowy ze względu na przebiegające linie zabudowy.

			terenów objętych ustaleniami planu. Dla jednych terenów położonych sąsiedzko przewiduje się powierzchnie zabudowy do 100%, a dla innych tylko do 92 % bez żadnego uzasadnienia dla takiego odmiennego traktowania. Takie postępowanie stanowi rażącego naruszenia zasady równości oraz zasady demokratycznego państwa prawnego wyrażonych w art. 2 i art. 32 ust. 1 i 2 Konstytucji RP z dnia 2 kwietnia 1997 r. Stanowisko reprezentowane przez Wnioskodawcę znajduje uzasadnienie w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, w których wskazuje się, że wyrażone w art. 2 i 32 Konstytucji RP zasada równości i zasada demokratycznego państwa prawnego zawierają w sobie nakaz równego traktowania „wszystkich” przez władze publiczne, a więc traktowania sytuacji (podmiotów) podobnych w sposób podobny. W orzecznictwie zaś sądów administracyjnych wskazuje się, że „Zasada równości obywateli wobec prawa nie oznacza ani "wszystkim to samo" czy też nawet "wszystkim jednakowo ", lecz zasada ta wymaga, aby w podobnych sytuacjach były stosowane podobne lub identyczne rozwiązania". Jednocześnie należy wskazać, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym punkcie wprowadza ograniczenie w zakresie możliwości zabudowy, które nie jest przewidziane w aktualnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego. Projektowany zapis postanowienia nie tylko, więc uniemożliwia rozbudowę istniejących obiektów handlowych w ramach działek budowlanych w obszarze UC, ale w konsekwencji jego wejścia w życie, właściciele działek budowlanych objętych ustaleniami planu " nie będą mogli korzystać z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Wobec zaś powyższego właściciele nieruchomości będą mogli żądać						
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

			od gminy wielomilionowych odszkodowań za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości. Skala tych roszczeń jak wskazywano powyżej będzie wynosić kilkadziesiąt milionów złotych niezależnie od tego czy właściciele wystąpią o odszkodowanie czy o wykup. Mając na uwadze powyższe względy, powyższy wniosek należy uznać za w pełni uzasadniony.						
32.			Wniosek o zmianę § 30 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez uzupełnienie o punkt 4 o brzmieniu: dopuszcza się lokalizowanie parkingów wielopoziomowych. Jak wykazał to powyżej w pkt 3 Wnioskodawca racjonalne gospodarowanie przestrzenią oraz konieczność zapewnienia potrzebnych w centrum miasta miejsc parkingowych powinny sprawiać, że plan powinien umożliwiać realizację inwestycji w parkingi. Tym bardziej taki postulat należy uznać za zasadny na terenach przewidzianych w planie pod parkingi. Tymczasem w planie zabrakło takich zapisów przewidujących możliwość budowy parkingów wielopoziomowych. Dlatego niniejszą uwagę należy uznać za w pełni zasadną.	Obszar planu	Uwaga częściowo uwzględniona		Uwaga częściowo uwzględniona		Uwaga uwzględniona w zakresie dopuszczenia na terenie 1KP parkingu podziemnego lub nadziemnego.
33.			Uwaga do załącznika graficznego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczących przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu UC. W zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu UC, Wnioskodawca proponuje jej przesunięcie tak, aby objęły one cały obszar, a nie przecinały w szczególności istniejących już budynków i budowli takich jak zbiorniki stacji paliw. Tylko takie zapisy pozwolą na ewentualne inwestycje uzupełniające na tym terenie. Dodatkowo tylko takie przesunięcie poza istniejące obiekty nie spowoduje stanu, w którym właściciel takiej nieruchomości zostaje ograniczony w istotny sposób w zakresie	Obszar UC		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Wypracowane zapisy m.in. w zakresie linii zabudowy mają na celu zachowanie ładunku przestrzennego na tym obszarze.

			możliwości korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. W przeciwnym razie w przypadku nieuwzględnienia powyższej uwagi właściciele nieruchomości ograniczani planem będą mogli żądać od gminy wielomilionowych odszkodowań za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości. Skala tych roszczeń jak wskazywano powyżej będzie wynosić kilkadziesiąt milionów złotych niezależnie od tego jakie roszczenie będzie dochodzone przez właściciela. Powyższe przemawia za uwzględnieniem wniosku. o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy tak, aby nie przebiegała ona przez istniejące obiekty budowlane i umożliwiła rozbudowę obiektów na tym terenie.						
34.			Uwaga do załącznika graficznego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczących przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenów 1KP oraz 2KP w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu 1KP oraz 2KP, Wnioskodawca proponuje jej przesunięcie tak, aby objęły one cały obszar, a nie jak to jest przewidziane aktualnie uniemożliwiały realizację żadnych obiektów budowlanych. Należy wskazać, iż nawet na terenach parkingów wznosi się urządzenia infrastrukturalne związane z obsługą parkingów np. śmietniki, wiaty, budynki, w których składowane są piaski czy sorbenty neutralizujące wycieki z samochodów. Aktualny zapis uniemożliwia realizację takich inwestycji, stąd konieczność zmiany. Nadto Wnioskodawca wnosil w punkcie 4 o umożliwienie lokalizacji w obszarze 1 KP oraz 2KP parkingów wielopoziomowych dla budowy, których również niezbędna jest zmiana tych linii. Na marginesie należy również wskazać, że w aktualnie obowiązującym planie nieprzekraczalne linie zabudowy umożliwiają budowę obiektów w	Teren 1KP i 2KP	Uwaga częściowo uwzględniona		Uwaga częściowo uwzględniona		Uwaga uwzględniona w zakresie dopuszczenia na terenie 1KP budowy parkingu podziemnego lub naziemnego.

			tym terenie.						
--	--	--	--------------	--	--	--	--	--	--

Tabela nr 1.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) Rada Miejska w Słubicach, rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Słubice dla terenu przy ul. Kościuszki inwestycji 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem 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;
- 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXI/323/2021
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 25 marca 2021 r.
Zalacznik4.xml

Uzasadnienie

DO UCHWAŁY NR.....

RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH

z dnia

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Słubice dla terenu przy ul. Kościuszki opracowany został w oparciu o uchwałę Nr XXI/166/2012 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 12 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Słubice dla terenu przy ul. Kościuszki.

Rysunek planu został wykonany na podkładzie, który stanowiła urzędowa kopia mapy zasadniczej w skali 1:500, pobrana ze Starostwa Powiatowego w Słubicach, tj. organu zajmującego się prowadzeniem państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *„W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 (...)”*. Starosta Słubicki, dla miasta Słubice dysponuje mapami w skali 1:500, ponadto niewielkie powierzchnie niektórych z terenów i oznaczeń wymagały czytelnego odzwierciedlenia w odpowiedniej skali.

Teren przedmiotowego planu położony jest w Gminie Słubice, w obrębie miasta Słubice. Obszar opracowania planu obejmuje teren o powierzchni ok. 2,6 ha. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Słubice - uchwała nr LVI/439/2018 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 27 września 2018 r. jako kierunek zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego opracowaniem planu UC wyznaczono teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m².

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.): "Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem wraz z uzasadnieniem.

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;

3)wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.";

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu:

- a)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- b)walory architektoniczne i krajobrazowe,
- c)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- d)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- e)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
- f)walory ekonomiczne przestrzeni,
- g)prawo własności,
- h)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- i)potrzeby interesu publicznego,
- j)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
- k)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- l)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
- m)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Dziesięć pierwszych ww. zagadnień wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń obszaru objętego planem w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając przebieg istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej, a także stan władania gruntami. Przed opracowaniem projektu planu zbierano wnioski do planu. Po uzyskaniu uzgodnień i opinii, projekt planu wyłożono do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną.

Ze względu na skomplikowany charakter planu był on trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu, tj. w następujących terminach: I wyłożenie od 03.02.2014 do 05.03.2014 r., II wyłożenie – od 20.07.2020 r. do 10.08.2020 r. oraz III wyłożenie od 28.10.2020 r. do 19.11.2020 r., podczas których organizowano dyskusje publiczne.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zachowany na mocy art. 17 pkt 1, pkt 9 i pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 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 2020 r. poz. 283 ze zm.). Podczas procedury planistycznej zachowano przejrzystość i jawność procedury planistycznej, podczas całej procedury udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć.

Umożliwiono składanie wniosków i uwag również za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Plan szczegółowo określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej. W planie wyznaczono lokalizację nowej zabudowy na terenach, które posiadają możliwości zaopatrzenia w wodę z instalacji gminnych służących zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ wziął pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego.

Przy lokalizacji nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Teren objęty opracowaniem planu przylega do istniejących dróg publicznych. Zaproponowane rozwiązania przestrzenne umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Zaproponowane zostały w uchwale miejsca postojowe dla rowerów, co wpisuje się w dbanie o możliwość ekologicznego przemieszczania się mieszkańców.

Zabudowa została zaplanowana na obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej miasta Słubice.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne z uwagi na unormowanie zasad zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie zabudowy o ściśle określonej funkcji, gabarytach i zasadach zagospodarowania przestrzennego jest jedynym narzędziem dla ochrony ładu przestrzennego. W definicji obowiązującej linii zabudowy

zapisano o braku możliwości wysunięcia jakiegokolwiek części budynku poza linię, ze względu na fakt, iż obowiązująca linia usytuowana jest w granicy planu.

W ramach terenu MW/U przewidziano możliwość handlu od strony ul. Asnyka w postaci pawilonów sprzedaży ulicznej. W ramach terenu UC przewidziano dodatkowo możliwość zrealizowania parkingu wielopoziomowego oraz możliwość przejścia i przejazdu bramowego. W planie również wyznaczono teren zieleni urządzonej – parkingów co ma duże znaczenie dla mieszkańców i klientów obiektów usługowych.

W poprzedniej kadencji Rady Miejskiej w Słubicach przeprowadzono analizę, o której mowa w art. 32 ust. 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętą Uchwałą Nr LVII/453/2018 z dnia 12 października 2018 r. Ustalenia planu wykazują zgodność z wynikami przedmiotowej analizy. Ustalenia planu, w głównej mierze mają charakter porządkujący, jak również wyznaczają nowe funkcje, zgodnie z obowiązującym studium.

Wpływ na finanse gminy, w tym na budżet gminy, będzie długoterminowo dodatni, a jego szczegóły zostały określone w prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W granicach obszaru określonego w załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały traci moc uchwała nr XXVII/265/2001 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 29.03.2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Słubice.

Obwieszczenie Burmistrza Słubic o przystąpieniu do opracowania planu ukazało się w prasie lokalnej - Gazeta Wyborcza, na urzędowej tablicy ogłoszeń oraz na w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Słubice w dniu 30 lipca 2012 r. wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie również 21 dni od daty jego publikacji. Jednocześnie poinformowano organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektów planu miejscowego o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu i możliwości składania wniosków do planu w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. W ustalonym terminie wpłynęło osiem wniosków wyłącznie od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgodnienia projektu planu oraz instytucji branżowych. Kolejno sporządzony został projekt planu miejscowego, rozpatrujący wnioski złożone do planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poddany był trzykrotnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej na posiedzeniach w dniach: 14.12.2012 r., 29.05.2019 r. oraz 25.10.2019 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismami z dnia 29 maja 2013 r., nr: WGN.6721.02.2012.KK, a następnie 17 lutego 2020 r. został przekazany właściwym

organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia.

Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji pozwolenia na budowę.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.