

UCHWAŁA NR LXI/711/2023

RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH

z dnia 26 października 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla mieszkaniowego we wschodniej części Kunowic

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XLII/464/2022 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla mieszkaniowego we wschodniej części Kunowic

uchwała się co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla osiedla mieszkaniowego we wschodniej części Kunowic - zwany dalej planem, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice, uchwalonego uchwałą nr XXXVIII/398/2021 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 28 października 2021 r. - wg załączonego na rysunku planu wyrys.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, składa się z niniejszej części tekstowej wraz z uzasadnieniem, a jego integralną częścią są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i finansowania zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag do planu - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały,
- 4) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Załączniki nr 2, 3 i 4 nie stanowią ustaleń planu.

4. Dla każdego terenu funkcjonalnego wyznaczonego planem obowiązują ustalenia ogólne wskazane w §2 oraz ustalenia szczegółowe wskazane w §3.

USTALENIA OGÓLNE

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - oznaczone symbolem **MNW**,
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej - oznaczone symbolem **KR**.

2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie (terenie funkcjonalnym) - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, określony odpowiednim symbolem, oznaczeniem graficznym oraz nazwą,
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym przewiduje się realizację budynków, w tym gospodarczych oraz garaży, wiat i altan,
- 3) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej, z uwzględnieniem tarasów i wyłączeniem balkonów,
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej liczoną po zewnętrznym obrysie tych budynków w stanie wykończonym, z uwzględnieniem tarasów i wyłączeniem balkonów,
- 5) pasie technologicznym linii elektroenergetycznych - należy przez to rozumieć pas terenu, którego wymiarem poprzecznym jest szerokość określona w tekście i na rysunku planu; w obrębie, którego obowiązują ograniczenia w jego zagospodarowaniu i użytkowaniu,
- 6) zieleni o charakterze izolacyjnym - należy przez to rozumieć pas terenu o szerokości 20,0 m w postaci szpaleru zieleni zimozielonej, ogrodowej i sadowniczej o wysokości minimum 2,5 m, wzdłuż północnej i wschodniej granicy obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu,
- 7) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji komunikacyjnej, samorządowej, turystycznej, przyrodniczej oraz edukacji ekologicznej i historycznej,
- 8) barwach pastelowych - należy przez to rozumieć barwy jasne, niejaskrawe i stonowane w odcieniach bieli, szarości i beżu.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie poszczególnych terenów oznaczone odpowiednim symbolem, oznaczeniem graficznym oraz nazwą,
- 5) pasy technologiczne linii elektroenergetycznych 15 kV,
- 6) stanowisko archeologiczne,
- 7) zieleń o charakterze izolacyjnym,
- 8) wielkości wymiarowe.

4. W zakresie ustaleń funkcjonalno-przestrzennych dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasad kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) przeznaczenie poszczególnych terenów, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,

2) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu - w odległościach minimum: 6,0 m i 20,0 m,

3) obowiązek:

a) ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (AZP 53-06/18) oznaczonego graficznie na rysunku planu,

b) utrzymania granic pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 15 kV o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii), dla których obowiązują ograniczenia ich zagospodarowania i użytkowania, o których mowa w pkt. 4 lit. b) - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,

c) urządzenia w obrębie działek budowlanych zawartych w terenie 1MNW przylegających do północnej i wschodniej granicy obszaru objętego planem zieleni o charakterze izolacyjnym,

4) zakaz:

a) realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i atrialnej,

b) wznoszenia niezwiązanych z elektroenergetyką obiektów budowlanych, w tym stałych składów i magazynów, jak także wiat i altan oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie infrastruktury elektroenergetycznej, jak również zakaz tworzenia hałd, nasypów i sadzenia roślinności wysokiej w obrębie wyznaczonych w planie pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 15 kV w celu zapewnienia swobodnego dostępu do elektroenergetycznej infrastruktury technicznej,

c) realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, ze względu na położenie obszaru objętego planem w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP), o którym mowa w ust. 5 pkt 1,

d) odprowadzania ścieków komunalnych do urządzeń melioracyjnych, drenarskich lub bezpośrednio do gruntu,

5) przynależność terenów oznaczonych symbolem MNW do grupy terenów pod zabudowę mieszkaniową w myśl wymogów zawartych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem,

6) w obrębie wyznaczonych w planie terenów funkcjonalnych podlegających zmianie przeznaczenia dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu ich użytkowania do czasu osiągnięcia docelowych ustaleń planu,

- 7) dopuszczenie wydzielania działek pod budowlę infrastruktury technicznej, w tym zwłaszcza stacje transformatorowe,
- 8) brak wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich przestrzeni w obszarze objętym planem.
5. W zakresie ustaleń dotyczących sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ustala się:
- 1) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”,
 - 2) obowiązek zawiadamiania właściwych organów o przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych kopalnych szczątków roślin lub zwierząt oraz stwierdzenia występowania siedlisk potencjalnych gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie,
 - 3) obowiązek zawiadamiania właściwych organów o przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu mogącego być zabytkiem,
 - 4) w obszarze objętym planem nie występują tereny i obszary górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią bądź też osuwania się mas ziemnych, jak także przestrzenne formy ochrony przyrody.
6. W zakresie ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) nie wyznacza się na obszarze objętym planem granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości,
 - 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie odrębnych przepisów ustala się następujące zasady i warunki:
 - a) minimalną powierzchnię działek:
 - 1500,0 m² - dla terenu 1MNW,
 - 1000,0 m² - dla terenów: 2MNW; 3MNW; 4MNW; 5MNW i 6MNW,
 - b) minimalną szerokość frontu działki - 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 45° do 90°.
7. W zakresie ustaleń dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się konieczność uwzględnienia ograniczeń wynikających z ust. 4 pkt 3, 4 i 5 oraz ograniczeń wynikających z ustaleń dotyczących sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, o których mowa w ust. 5.

8. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - w obszarze objętym planem nie przewiduje się konieczności ustalania sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

9. W zakresie ustaleń dotyczących komunikacji ustala się:

1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem:

a) z drogi publicznej poprzez drogę przylegającą od strony zachodniej do granic obszaru objętego planem, podlegającą w planie poszerzeniu o teren 2KR,

b) poprzez komunikację drogową wewnętrzną 1KR,

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) terenu 1KR - 10,0 m,

b) terenu 2KR - 8,0 m.

10. W zakresie ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem ujęcia własnego, z uwzględnieniem właściwego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych - zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) odprowadzenie ścieków komunalnych - do systemu kanalizacji sanitarnej; tymczasowo do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych - zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do systemu kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem odprowadzeń do gruntu w granicach danej działki budowlanej oraz zbiorników retencyjnych,

4) zaopatrzenie w gaz - z systemu zasilania w gaz ziemny, z dopuszczeniem wykorzystania gazu płynnego butlowego lub w zbiornikach,

5) w zakresie sieci elektroenergetycznej:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną - z systemu sieci niskiego napięcia zasilanego ze stacji transformatorowych znajdujących się poza obszarem objętym planem,

b) utrzymanie linii elektroenergetycznych 15 kV, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy, w tym skablowania, z jednoczesną likwidacją w przypadkach skablowania odpowiadających im pasów technologicznych i nieobowiązania w takim przypadku ustaleń, o których mowa w ust. 4 pkt 3 lit. b),

c) dopuszczenie stosowania linii kablowych 15 kV oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV w zależności od potrzeb,

d) pasy technologiczne - o których mowa w ust. 4 pkt 3 lit. b),

6) zaopatrzenie w energię ciepłą - z własnych, lokalnych źródeł,

7) obsługę w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowej w ramach łączności publicznej - poprzez kanały technologiczne oraz inne wolnostojące budowle nadawczo-odbiorcze telekomunikacji,

8) gospodarkę odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi,

9) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, rozbiórki oraz budowy nowych budowli infrastruktury technicznej.

11. W obszarze objętym planem nie wyznacza się:

1) wydzielonych budowli ani zabezpieczeń w zakresie bezpieczeństwa i obronności,

2) lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50,0 m.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 3. 1. W zakresie terenów **od 1MNW do 6MNW** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, ustala się:

1) linie rozgraniczające terenów oraz nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,

2) obowiązek:

a) stosowania dachów stromych o układzie dwuspadowym lub wielospadowym i nachyleniach głównych połaci od 25° do 40° krytych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką oraz zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych, kolorów brązu i czerwieni oraz grafitu,

b) stosowania w kolorystyce elewacji zabudowy barw pastelowych, z zastrzeżeniem dotyczącym pokrycia elewacji, o którym mowa w pkt. 6 lit. a),

c) ograniczenia powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w wymiarze do:

- 25% - w odniesieniu do terenu 1MNW,

- 30% - w odniesieniu do terenów: 2MNW; 3MNW; 4MNW; 5MNW i 6MNW,

d) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż:

- 40% powierzchni działki budowlanej - w odniesieniu do terenów: 2MNW; 3MNW; 4MNW; 5MNW i 6MNW,

- 60% powierzchni działki budowlanej - w odniesieniu do terenu 1MNW,

e) zapewnienia co najmniej dwóch miejsc do parkowania w obrębie działki budowlanej,

f) stosowania minimalnej powierzchni nowo wyznaczanej działki budowlanej:

- 1500,0 m² - dla terenu 1MNW,

- 1000,0 m² - dla terenów: 2MNW; 3MNW; 4MNW; 5MNW i 6MNW,

g) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 3 - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu oraz w §2 ust. 5 pkt 1, 2 i 3,

3) wysokość zabudowy:

a) do 10,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków w odniesieniu do budynków mieszkalnych,

b) do 6,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków w odniesieniu do budynków gospodarczych i garaży,

c) do 4,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków w odniesieniu do wiat i altan,

4) intensywność zabudowy - rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) minimalna - 0,0,

b) maksymalna:

- 0,6 - w odniesieniu do terenu 1MNW,

- 0,75 - w odniesieniu do terenów: 2MNW; 3MNW; 4MNW; 5MNW i 6MNW,

5) dopuszczenie:

a) rozbiórki, przebudowy i rozbudowy zabudowy, z możliwością jej nadbudowy,

b) doświetlenia poddaszy lukarnami, oknami połaciowymi oraz wprowadzania naczółków, jak także zadaszeń z możliwością zastosowania w nich innych aniżeli określone w pkt. 2 lit. a) nachyleń połaci,

c) lokalizacji budynków gospodarczych i garaży w formie dobudowanej do budynku mieszkalnego lub też wolnostojącej oraz stosowania dachu stromego, w tym jednospadowego, o nachyleniach połaci od 20° do 45° i kolorystyce pokryć dachowych oraz elewacji określonych w pkt. 2 lit. a) i b),

d) podziału nieruchomości,

e) stosowania urządzeń wytwarzających energię lub ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy wynikającej z przepisów odrębnych,

f) lokalizacji oczek wodnych, jak także wiat i altan zwieńczonych dachem stromym o kolorystyce nawiązującej do otaczającej zabudowy,

g) tablic informacyjnych,

6) zakaz:

a) stosowania jako pokryć elewacji zabudowy paneli PCV,

b) stosowania dachów mansardowych oraz falistych,

c) lokalizacji alternatywnych źródeł pozyskiwania energii elektrycznej w postaci siłowni wiatrowych,

d) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 4,

7) dojazdy - z przyległych dróg oraz poprzez komunikację drogową wewnętrzną,

- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 10.
2. W zakresie terenów **1KR i 2KR** - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, ustala się:
- 1) linie rozgraniczające terenów - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
 - 2) przeznaczenie terenu 2KR - poszerzenie istniejącej drogi przylegającej od strony zachodniej do granicy obszaru objętego planem,
 - 3) obowiązek, o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 3 lit. a) i b), w §2 ust. 5 pkt 1, 2 i 3 oraz w §2 ust. 9 pkt 2,
 - 4) dopuszczenie:
 - a) sytuowania budowli infrastruktury technicznej,
 - b) realizacji chodników oraz ciągów pieszo-rowerowych,
 - c) nasadzeń drzew i krzewów oraz oświetlenia,
 - d) podziału nieruchomości,
 - e) tablic informacyjnych,
 - f) przebudowy dróg,
 - 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do systemu kanalizacji deszczowej lub do gruntu poprzez system obrzeżnych rowów odwadniających.

§ 4. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Słubic.

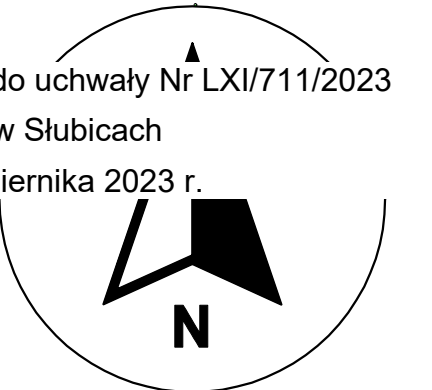
§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Grzegorz Cholewczyński

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OSIEDLA MIESZKANIOWEGO WE WSCHODNIEJ CZĘŚCI KUNOWIC

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXI/711/2023
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 26 października 2023 r.



SKALA: 1:1000

0 10 m 30 m 50 m 100 m

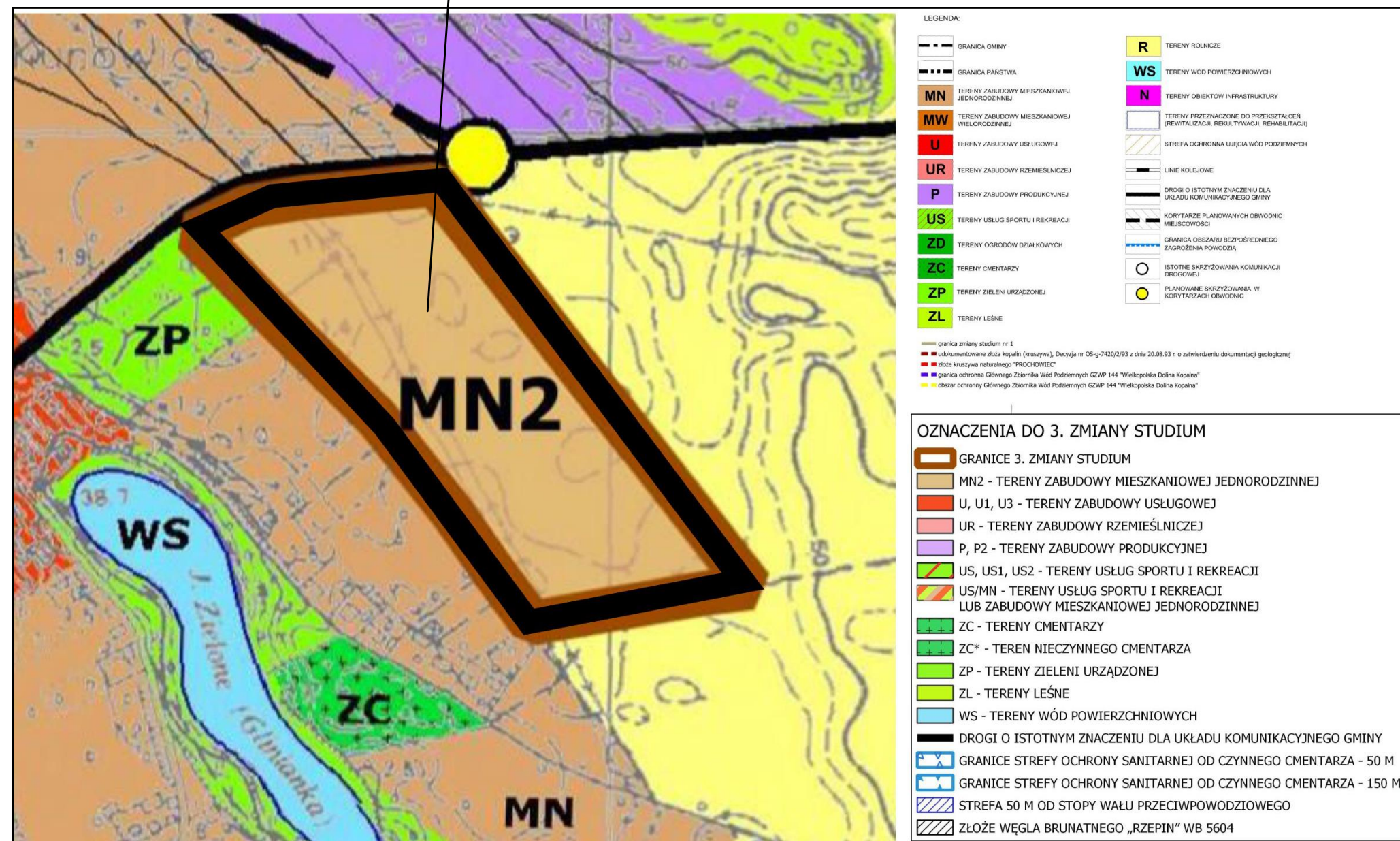
LEGENDA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PASY TECHNOLOGICZNE LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15 kV
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- ZIELEŃ O CHARAKTERZE IZOLACYJNYM
- MNW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- KR TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- WIELKOŚCI WYMIAROWE (w metrach)

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH:
ETRS89 / Poland CS2000 zone 5 (EPSG: 2176)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SŁUBICE

obszar objęty opracowaniem
planu miejscowego



uchwała nr XXXVIII/398/2021
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 28 października 2021 r.

OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM POŁOŻONY JEST:
- w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych
(GZWP) Nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”

Mapa zasadnicza pozyskana z państwowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Słubicach

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXI/711/2023
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 26 października 2023 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i finansowania zadań własnych gminy z zakresu
infrastruktury technicznej

**W OBSZARZE OBJĘTYM MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA OSIEDLA MIESZKANIOWEGO WE WSCHODNIEJ CZĘŚCI
KUNOWIC**

W rozpatrywanym planie miejscowym nie występują zadania własne gminy w zakresie
infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXI/711/2023
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 26 października 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA
OSIEDLA MIESZKANIOWEGO WE WSCHODNIEJ CZĘŚCI KUNOWIC

Uwag nie wniesiono.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXI/711/2023
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 26 października 2023 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR LXI/711/2023
RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH
Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2023 R.

Niniejsza uchwała jest konsekwencją uchwały inicjującej Rady Miejskiej w Słubicach Nr XLII/464/2022 z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla mieszkaniowego we wschodniej części Kunowic o łącznej powierzchni ok. 9,85 ha, w tym odpowiednio tereny: 1MNW - ok. 3,44 ha; 2MNW - ok. 1,07 ha; 3MNW - ok. 1,07 ha; 4MNW - ok. 1,04 ha; 5MNW - ok. 1,05 ha i 6MNW - ok. 0,63 ha (powierzchnia łączna - ok. 8,30 ha); 1KR - ok. 1,13 ha i 2KR - ok. 0,42 ha (powierzchnia łączna - ok. 1,55 ha).

Tym samym, niniejszy plan po raz pierwszy formułuje ustalenia planistyczne dla przedmiotowego obszaru.

Opracowanie nowego planu miejscowego miało na celu kompleksową regulację wszystkich uwarunkowań dotyczących rozwoju przestrzennego w kontekście postępującej presji inwestycyjnej w miejscowości Kunowice poprzez kompleksowe rozwiązanie m.in. funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na przedmiotowym obszarze, uregulowanie zagadnień związanych z infrastrukturą techniczną oraz właściwą obsługą komunikacyjną w postaci komunikacji drogowej wewnętrznej. Rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne zawarte w planie będą jednocześnie stanowić kontynuację i zachowują spójność z ustaleniami przestrzennymi procedowanego planu miejscowego dla całej miejscowości Kunowice (przykładowo w zakresie poszerzenia drogi przylegającej do zachodniej granicy obszaru objętego niniejszym planem miejscowym). W toku opracowywania planu miejscowego w sposób szczególny stosowano ustawową zasadę nienaruszalności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice (art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

Integralną częścią przedmiotowego planu, oprócz wymaganych prawem rozstrzygnięć (odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do tego planu) oraz danych przestrzennych (załącznik nr 4), jest rysunek planu wykonany na podkładzie urzędowej kopii mapy zasadniczej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Słubicach (stanowiący załącznik nr 1). Rysunek planu został sporządzony na mapie w skali 1:1000 (art. 16 ust. 1 ww. ustawy).

Zgodnie z art. 17 cyt. wyżej ustawy w nawiązaniu do art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.), Burmistrz Słubic przeprowadził procedurę sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego, umożliwiając wszystkim zainteresowanym stronom aktywny udział w tworzeniu prawa miejscowego. Po zebraniu wszystkich wniosków, które zgodnie z ogłoszeniem o przystąpieniu do planu, mogły składać także osoby prywatne (szczegółowo zestawionych w wykazie wniosków stanowiącym integralny element dokumentacji planistycznej tego planu), przystąpiono do analiz i prac studialnych poprzedzających opracowanie ostatecznej koncepcji planu. W trakcie tworzenia planu starano się wyważyć interesy wszystkich

zainteresowanych podmiotów - samorządu, właścicieli nieruchomości oraz lokalnej społeczności zgodnie z tzw. zasadą proporcjonalności, szczególnie w zakresie poszanowania prawa własności. Burmistrz Słubic realizując podstawowe cele przedmiotowego planu, stwierdził, iż wprowadzane planem zapisy będą korzystne z punktu widzenia ekonomicznego i społecznego, a ponadto lepiej zabezpieczą środowisko przyrodnicze i kulturowe (co szczegółowo omawia prognoza oddziaływania na środowisko do tego planu stanowiąca element dokumentacji planistycznej). Tym samym, niniejszy plan realizując (w dostosowaniu do stanu merytorycznego) ustalenia zawarte w art. 15 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spełnia wymagania ładu przestrzennego (urbanistyki i architektury) oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe, ze szczególnym uwzględnieniem wskazań konserwatorskich. Oznacza to, iż przestrzeń objęta pracami planistycznymi tworzy harmonijną całość nie tylko wewnątrz terenu, ale także z otoczeniem, co m.in. poprzez: inwentaryzację funkcjonalną, nieprzekraczalne linie zabudowy, ścisłą parametryzację zabudowy czy też dookreślenie obsługi komunikacyjnej oraz infrastrukturalnej (zaopatrzenia w poszczególne media) pozwala utrzymać szerszy "porządek urbanistyczny" całej miejscowości, przy czym zrezygnowano z ustalania liczby miejsc do parkowania przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ze względu na specyfikę funkcjonalną planu polegającą na ustanowieniu funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Ponadto, przy formułowaniu zapisów uwzględniono zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych oraz szeroko rozumiany interes publiczny. Plan nie budzi zastrzeżeń w zakresie potrzeb związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Powyższe zagadnienia planistyczne zostały potwierdzone także uzgodnieniami/opiniami poszczególnych organów do niniejszego planu oraz opinią gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej (zestawionymi w wykazie opinii/uzgodnień w dokumentacji planistycznej tego planu). Zebrane uzgodnienia i opinie pozwoliły wprowadzić niezbędne korekty do dokumentu i skierować go, wraz z opracowaniami towarzyszącymi, do wyłożenia do publicznego wglądu. Do planu miejscowego nie wpłynęły żadne uwagi. Umożliwiło to Radzie Miejskiej w Słubicach uchwalenie przedmiotowego planu i tym samym "zamknięcie" procedury planistycznej.

W przedmiotowym planie nie zaistniała konieczność przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Nie występują tu również żadne tereny i obszary górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią bądź też osuwania się mas ziemnych, jak także przestrzenne formy ochrony przyrody. Obszar objęty planem miejscowym położony jest natomiast w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 144 "Dolina Kopalna Wielkopolska". W obszarze objętym planem występuje również stanowisko archeologiczne.

Wobec powyższego uznać należy, iż w trakcie prac nad przedmiotowym planem w sposób właściwy i wyczerpujący zapewniono udział społeczeństwa, a procedura planistyczna była prowadzona w sposób jawny i przejrzysty, m.in. poprzez stosowne ogłoszenia i obwieszczenia zarówno na tablicy ogłoszeń, w prasie jak i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Słubicach (w tym w Biuletynie Informacji Publicznej), co umożliwiało wszystkim zainteresowanym stronom bieżące śledzenie poszczególnych postępów/etapów prac i składanie uwag (także w wersji elektronicznej).

Plan miejscowy poprzez swoje ustalenia planistyczne nie rodzi żadnych konsekwencji finansowych dla budżetu gminy Słubice w zakresie infrastruktury

technicznej oraz obsługi komunikacyjnej. Zagadnienie to szerzej omawia prognoza skutków finansowych do niniejszego planu (dokumentacja planistyczna).

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie (zwłaszcza) konieczności kompleksowego uregulowania rozwoju przestrzennego miejscowości Kunowice. Ocenę tę przyjęto uchwałą Nr LVII/453/2018 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 12 października 2018 r.