

UCHWAŁA NR XLV/517/2022
RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH

z dnia 23 czerwca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wschodniej części miejscowości Kunowice

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wschodniej części miejscowości Kunowice, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVIII/398/2021 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 28 października 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący rysunek planu, będący integralną częścią graficzną uchwały, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wschodniej części miejscowości Kunowice";
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Słubicach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Słubicach o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar, dla którego określono przeznaczenie, a który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: 1R, 2R;

2) tereny leśne, oznaczone symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL;

3) teren obsługi komunikacji wewnętrznej, oznaczony symbolem: KOW.

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

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakaz zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) nakaz ochrony konserwatorskiej terenu stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu:

a) Kunowice stanowisko nr 15, obszar AZP 53-06/14 – ślad osadniczy – kultura łużycka, późne średniowiecze, nowożytność,

b) Kunowice stanowisko nr 16, obszar AZP 53-06/15 – ślad osadniczy – starożytność, późne średniowiecze, nowożytność,

c) Kunowice stanowisko nr 20, obszar AZP 53-06/19 – ślad osadniczy – starożytność, późne średniowiecze, nowożytność;

2) nakaz zastosowania przepisów odrębnych w przypadku prowadzenia robót ziemnych, na terenie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, przy czym nakaz ten nie dotyczy prac polowych związanych z uprawą terenów rolniczych oraz prac prowadzonych w ramach gospodarki leśnej;

3) nakaz zastosowania przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów rolniczych 1R, 2R ustala się:

1) rolniczy sposób zagospodarowania;

2) dopuszczenie sytuowania:

a) urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych,

b) nowych zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym, w tym w szczególności wzdłuż dróg,

c) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej z zakazem sytuowania stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, konstrukcji wsporczych oraz innych obiektów wymagających zmiany przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze;

3) zakaz zabudowy.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów leśnych 1ZL, 2ZL, 3ZL ustala się:

1) leśny sposób zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakaz zabudowy.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenu obsługi komunikacji wewnętrznej KOW ustala się:

1) przeznaczenie terenu: obiekty komunikacji wewnętrznej;

2) zakaz zabudowy;

3) szerokość w liniach rozgraniczających: od 6,0 m do 39,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4) dopuszczenie sytuowania obiektów infrastruktury technicznej;

5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 10% powierzchni terenu.

§ 10. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się: nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących ochrony wód udokumentowanego czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

1) zachowanie systemu melioracyjnego, w tym niezinwentaryzowanych, podziemnych rurociągów drenarskich, przy czym dopuszcza się przebudowę z zastrzeżeniem konieczności zastosowania rozwiązań zastępczych, przełożenia lub przebudowy urządzeń, przy zachowaniu pierwotnego poziomu wód gruntowych;

2) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej, w tym:

a) dla linii elektroenergetycznej z pasem ochrony funkcyjnej, wyznaczonym na rysunku planu:

- zachowuje się istniejącą linię elektroenergetyczną z pasem ochrony funkcyjnej o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii w obie strony),

- dopuszcza się skablowanie i roboty budowlane dla linii elektroenergetycznej,

- po skablowaniu lub rozbiórce linii elektroenergetycznej ustalenia dotyczące pasa technologicznego tracą ważność;

b) dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 z korytarzem technicznym, wyznaczonym na rysunku planu:

- szerokość strefy kontrolowanej 24,0 m (po 12,0 m od osi gazociągu w obie strony),
- dopuszcza się roboty budowlane związane z obsługą gazociągu,
- zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z dróg gminnych, leżących poza granicami planu;
- 2) w zakresie systemu parkowania nakaz realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami, w ramach budowanych parkingów, w liczbie minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 15 stanowisk postojowych, sposób ich realizacji – w formie parkingu terenowego.

§ 13. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 2) dla terenu obsługi komunikacji wewnętrznej KOW:
 - a) wody opadowe i roztopowe:
 - zagospodarowanie w granicach terenu lub w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się realizację zbiorników wodnych, stawów,
 - b) energia elektryczna:
 - z sieci energetycznej,
 - z instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy i sposobie sytuowania wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wymagających wyznaczenia strefy ochronnej, przy czym zakazuje się energii wiatru,
 - c) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

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

- 1) tereny rolnicze, 1R, 2R – w wysokości 1%;
- 2) tereny leśne, 1ZL, 2ZL, 3ZL – w wysokości 1%;
- 3) teren obsługi komunikacji wewnętrznej, KOW – w wysokości 30%.

§ 15. W granicach obszaru planu traci moc uchwała Nr XXVIII/270/01 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 26 kwietnia 2001 r. w sprawie zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice obejmującego korytarz techniczny gazociągu wysokiego ciśnienia (opubl. Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2001 r. Nr 49, poz. 452).

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Słubic.

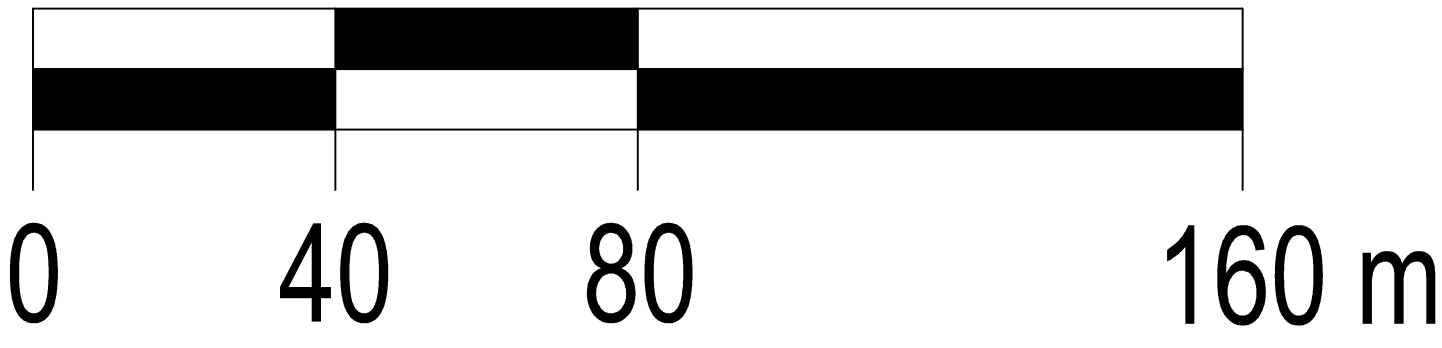
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Grzegorz Cholewczyński

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW POŁOŻONYCH WE WSCHODNIEJ CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI KUNOWICE

SKALA 1:1000



N



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLV/517/2022
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 23 czerwca 2022 r.

KOW

39,1

1R

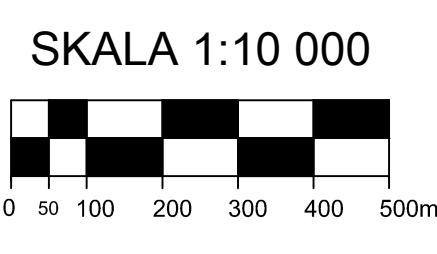
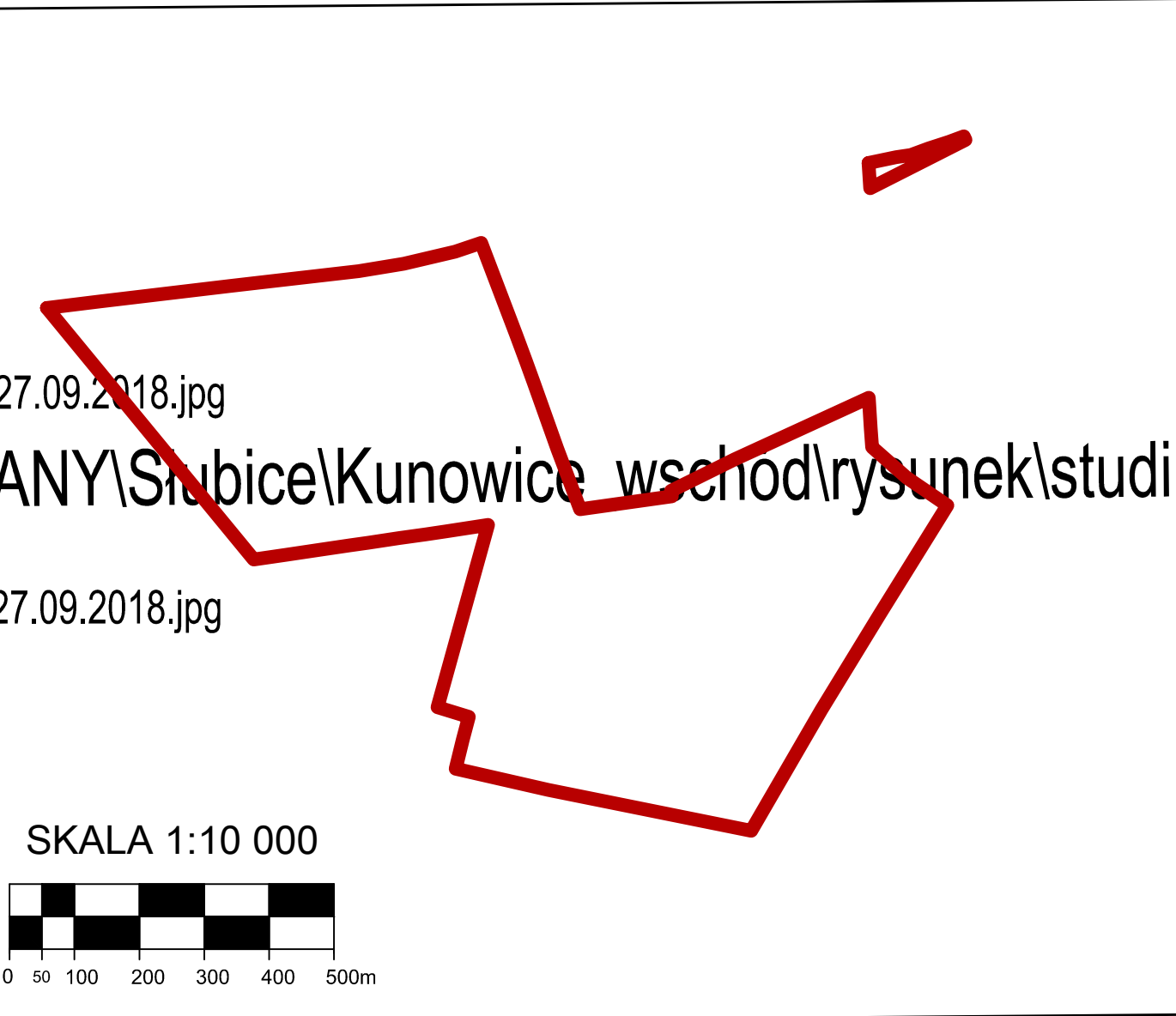
2ZL

3ZL

1ZL

2R

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY SŁUBICE



LEGENDA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SŁUBICE



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO UCHWAŁĄ

OZNACZENIA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO UCHWAŁĄ
(odsunięte o 1 m)
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- R TERENY ROLNICZE
- ZL TERENY LEŚNE
- KOW TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI WEWNĘTRZNEJ
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ LINII
ELEKTROENERGETYCZNEJ 15kV
- KORYTARZ TECHNICZNY
DLA GAZOCIĄGU WYSOKIEGO
CIŚNIENIA DN 400

OBSZAR OBJĘTY PLANEM LEŻY
W GRANICACH UDOKUMENTOWANEGO CZWARTORZĘDOWEGO
GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 144
WIELKOPOLSKA DOLINA KOPALNA.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), rozstrzyga się co następuje:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wschodniej części miejscowości Kunowice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 20 kwietnia 2022 r. do 12 maja 2022 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 10 maja 2022 r., uwagi przyjmowano do 27 maja 2022 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi

W związku z powyższym Rada Miejska w Słubicach postanawia o odstąpieniu od merytorycznego rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia.....2022 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH O SPOSOBIE REALIZACJI,
ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADY ICH FINANSOWANIA
ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 503), w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia planu miejscowego, rozstrzyga się co następuje:

§ 1. Brak jest inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należałyby do zadań własnych gminy, a zapisanych w ustaleniach przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wschodniej części miejscowości Kunowice. Planem nie wprowadza się obciążeń do budżetu gminy z tytułu uchwalenia przedmiotowego planu, które spowodowałyby zwiększenie dotychczasowych wydatków gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLV/517/2022

Rady Miejskiej w Słubicach

z dnia 23 czerwca 2022 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 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 28 maja 2020 r. na sesji Rady Miejskiej w Słubicach Uchwały Nr XXI/181/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wschodniej części miejscowości Kunowice, która została zmieniona uchwałami:

-Nr XLI/454/2022 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXI/181/2020 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wschodniej części miejscowości Kunowice,

-Nr XLII/476/2022 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXI/181/2020 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wschodniej części miejscowości Kunowice, zmienionej Uchwałą Nr XLI/454/2022 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 24 lutego 2022 r.

Planem objęto obszar o powierzchni ok. 56 ha.

Opracowanie miejscowego planu miało na celu uniemożliwienie rozlewania się zabudowy mieszkaniowej w kierunku uciążliwego dla środowiska i mieszkańców składowiska odpadów komunalnych. Uwarunkowania planistyczne wschodniej części miejscowości Kunowice – brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tych obszarów powoduje, że zabudowa mieszkaniowa rozlewa się i przybliża się do obszarów zajętych przez wysypisko odpadów komunalnych. Budynki mieszkalne wschodniej części Kunowic zaczęły powstawać w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy na terenach przeznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice na cele rolnicze. W studium teren ten jest buforem pomiędzy miejscowością Kunowice i jej mieszkańcami, a położonym niedaleko wysypiskiem odpadów komunalnych. W granicach obszaru opracowania obowiązuje uchwała Nr XXVIII/270/01 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 26 kwietnia 2001 r. w sprawie zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice obejmującego korytarz techniczny gazociągu wysokiego ciśnienia (opubl. Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2001 r. Nr 49, poz. 452). Gazociąg ten jest obiektem istniejącym, jednak jego przebieg wymagał uporządkowania formalno-prawnego. Z kolei nieruchomość gruntowa o nr ewid. 211/2, zgodnie z wnioskiem inwestora ma służyć poprawie zagospodarowania obiektów już zrealizowanych w jej sąsiedztwie.

Biorąc pod uwagę przepis art. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), który jednoznacznie wskazuje, iż główną zasadą w planowaniu przestrzennym jest to, iż określenie sposobów

zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zasadnym było przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego oraz jego opracowanie.

Stosownie do art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2373 ze zm.), Burmistrz Słubic przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu nie został złożony żaden wniosek.

Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznego projektu planu. Przy opracowywaniu ostatecznego projektu planu ze względu na zobowiązania gminy po uchwaleniu planu, starano się wyważyć wszystkie interesy, jakie występują w tej sprawie, tj. gminy, właścicieli działek objętych planem oraz mieszkańców okolicznych miejscowości.

Plan miejscowy kształtuje możliwości zagospodarowania terenu nim objętego, ale i ogranicza prawo własności terenu poprzez ustalenie przeznaczenia, jednak jest to prawnie dozwolone: wyrok NSA sygn. II OSK 2314/11 z dnia 23 marca 2013 r.: *„Naczelny Sąd Administracyjny wskazuje, że właśnie na mocy ustawy - przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - organy zostały upoważnione do ingerencji w prawo własności innych podmiotów,”*. Przy podejmowaniu rozwiązań planistycznych brano pod uwagę zasadę proporcjonalności, poprzez rozważenie różnych możliwości realizacji zagospodarowania obszaru planu. Jednak ze względu na konieczność zgodności z ww. studium oraz ochrony interesu publicznego, tj. utrzymanie działalności gminnego wysypiska odpadów uznano, iż koniecznym jest zabezpieczenia interesu publicznego. Istniejący obiekt związany z gospodarką odpadami jest obiektem niezmiernie ważnym dla gospodarki gminy Słubice, a zachowanie dystansu zabudowy mieszkaniowej od tego obiektu jest istotne z punktu widzenia ochrony środowiska oraz zdrowia mieszkańców. Obecne przepisy prawa nie określają odległości, która powinna zostać zachowana przy sytuowaniu zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie wysypiska odpadów, dlatego wyważając interes mieszkańców całej gminy, stwierdzono iż zachowanie dotychczasowej funkcji – rolniczej i leśnej dla terenów leżących pomiędzy terenem wysypiska, a zabudowaniami miejscowości jest konieczne.

Oprócz wyważenia interesów wszystkich stron, kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji, który *„oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności*

(czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa” (por. J. Zakolska, Zasada proporcjonalności w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, Warszawa 2008, s. 27-28). Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13.

Ponadto, brano pod uwagę, art. 32 ust. 1 Konstytucji (Dz.U. z 1997 r. poz. 483 ze zm.) – zasadę równości wobec prawa: „Wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne”. Zasada równości wobec prawa w akcie prawa miejscowego może zostać naruszona poprzez przyjmowanie rozwiązań różnicujących sytuację prawną właścicieli nieruchomości objętych planem, nadmierne obciążanie jednych kosztem drugich czy też przyjmowanie różnych rozwiązań bez jakiegokolwiek zasadnej argumentacji w odniesieniu do właścicieli znajdujących się w takiej samej sytuacji (tak: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 31 stycznia 2013 r., sygn. akt: II OSK 2391/12).

Ustalenia przedmiotowego planu w żaden sposób nie różnicują możliwości zagospodarowania przez różnych właścicieli, utrzymują dotychczasowe możliwości zagospodarowania. Tylko dla działki nr ewid. 211/2 ustalone jest inne przeznaczenie. Planem nie wprowadza się ograniczeń dla innych podmiotów, jak i nie obciąża nikogo kosztami. Plan miejscowy kształtuje możliwości zagospodarowania tylko i wyłącznie obszaru objętego tym planem. Nie ingeruje w prawa właścicieli nieruchomości sąsiednich.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice, przewiduje tereny rolnicze oraz tereny leśne. Są to tereny, które studium określiło jako wyłączone z zabudowy, ale jednocześnie dopuściło na ich terenie: „lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, komunikacji i ochrony przeciwpowodziowej”. Zatem w niniejszym planie, ostatecznie, na niewielkim fragmencie terenów leśnych ustalono funkcję obsługi komunikacji wewnętrznej, oznaczony symbolem KOW. Dla zachowania zgodności z wyżej wymienionym studium ustalono zakaz zabudowy, a przewidziano jedynie możliwość sytuowanie obiektów infrastruktury technicznej, komunikacji, które to obiekty będą obsługiwać teren leżący w sąsiedztwie. Na podstawie powyższego, stwierdza się zgodność wnioskowanych zamierzeń ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice.

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z ww. zapisami studium. Plan spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe, przestrzeń objęta pracami urbanistycznymi tworzy harmonijną całość wewnątrz obszaru, jak i z jego otoczeniem, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze,

środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, zachowano kierując się zasadą rozwoju zrównoważonego, poprzez utrzymanie istniejących terenów rolniczych i większości terenów leśnych oraz zakaz zabudowy na terenie planu. Uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z wytycznymi Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – poprzez odpowiednie zapisy planu. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz.U. 2020 r. poz. 1062). Projektując plan miejscowy uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w ww. ustawie oraz w konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. Plan został zaprojektowany w taki sposób, aby był użyteczny dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. W planie uwzględniono również potrzeby interesu publicznego i prawo własności oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa konsumowane są poprzez uzgadnianie zapisów planu z organami strzegącymi porządku publicznego i bezpieczeństwa państwa, w tym z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym. Natomiast potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowej, są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Teren objęty planem znajduje się poza obszarem o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, poza granicami jednostki osadniczej. Rozwiązania przyjęte w planie nie wpływają na transportochłonność układu przestrzennego.

Ze względu na to, iż zakazano realizacji zabudowy na terenach rolniczych oraz leśnych, to odstąpiono od ustalenia wskaźników powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, miejsc postojowych oraz odstąpiono od wyznaczenia linii zabudowy. Ustalenie ww. zasad zagospodarowania spowodowało, iż odstąpiono również od formułowania ustaleń dotyczących: zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału, czy też sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Dla obszaru objętego planem nie przewiduje się obszarów przestrzeni publicznej, dlatego odstąpiono od ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

Studium jako dokument nadrzędny wyznacza kierunki w zagospodarowaniu terenów, w planie miejscowym jest to uszczegółowione. Studium określa tereny o ograniczonej

zabudowie oraz wyłączone z zabudowy i wśród tych terenów wymienione są tereny leśne – oznaczone symbolem ZL oraz tereny rolnicze – oznaczone symbolem R:

„Na terenach lasów dopuszcza się:

- lokalizację obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej,*
- lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, komunikacji i ochrony przeciwpowodziowej,*
- przebudowę odbudowę nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków bez możliwości zmiany ich funkcji oraz w granicach dotychczas zabudowanych ewidencyjnych według podziału z dnia wejścia niniejszego Studium,*

- lokalizację obiektów usług sportu i rekreacji wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.*

„Na terenach rolniczych dopuszcza się lokalizację:

- obiektów infrastruktury technicznej, komunikacji i ochrony przeciwpowodziowej,*
- zieleni uporządkowanej,*
- elektrowni wiatrowych na terenach nie objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późniejszymi zmianami), wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.*

Ponadto w części „Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej” określono iż: *„W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej stanowią jedną z dominujących form użytkowania i zagospodarowania. Przewiduje się utrzymanie ich dotychczasowego przeznaczenia oraz dopuszcza możliwość przeznaczenia pod zalesienie na podstawie przepisów odrębnych”.*

W pozostałych częściach studium – brak ustaleń dla terenów rolniczych czy leśnych.

Przeanalizowano również zapisy planu urządzania lasu, który nie przewiduje na terenach leśnych objętych planem, zabudowy. Wobec zapisów studium oraz planu urządzania lasu oraz funkcji izolacyjnej, którą pełni istniejący las pomiędzy terenami zabudowanymi miejscowości Kunowice oraz terenem wysypiska odpadów komunalnych, wprowadzono zakaz zabudowy, by w maksymalnym stopniu zachować tereny leśne.

Ze względu na przebiegający gazociąg DN 400 oraz linię energetyczną w planie ustalono, odpowiednio, strefę kontrolowaną oraz pas technologiczny.

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

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień, wprowadzono niezbędne zmiany. Dla zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, na terenie działki nr ewid. 211/2 uzyskano zgodę Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 17 listopada 2021 r. Nr DL-Ł-WNL.8130.82.2021.MP.

Plan miejscowy nie zmienia przeznaczenia gruntów rolnych kl. I-III na cele nierolnicze, dlatego nie było potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze, na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.).

Uchwałą Nr XLI/454/2022 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXI/181/2020 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wschodniej części miejscowości Kunowice, zmieniono granice terenu objętego miejscowym planem: z opracowania wyłączono działki nr ewid. 251, 249/3, 299. Powyższe było spowodowane ponawianymi wnioskami właściciela w tej sprawie.

Następnie podjęto uchwałę Nr XLII/476/2022 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXI/181/2020 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wschodniej części miejscowości Kunowice, zmienionej Uchwałą Nr XLI/454/2022 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 24 lutego 2022 r., w której ponownie zmianie uległy granice terenu objętego miejscowym planem. Powyższe wynikało ze zmian w przebiegu północnej granicy działek nr ewid. 249/1 i 576, co skutkowało koniecznością doprecyzowania właściwych granic planu.

Następnie skierowano projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu. Wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 ooś, miało miejsce w terminie od 20 kwietnia 2022 r. do 12 maja 2022 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 10 maja 2022 r., uwagi przyjmowano do 27 maja 2022 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi.

W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zamieszczone były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy

Słubice. W trakcie wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu zorganizowano dyskusję publiczną. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

Brak jest inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należałyby do zadań własnych gminy, a zapisanych w ustaleniach przedmiotowego miejscowego planu. Planem nie wprowadza się obciążeń do budżetu gminy z tytułu uchwalenia przedmiotowego planu, które spowodowałyby zwiększenie dotychczas wydatków gminy.

Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminny został szczegółowo przedstawiony w opracowaniu pt. „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu (...)”. Dokument ten był opracowany wraz z projektem planu i zainteresowani, na każdym etapie procedury, w tym na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, mogli się z nim zapoznać.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wschodniej części miejscowości Kunowice, został skierowany przez Burmistrza Słubic, do przedstawienia Radzie Miejskiej w Słubicach.

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