

z dnia 30 marca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wschodniej części Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach

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 ze zm.), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz uchwały Nr XXV/258/2020 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 5 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wschodniej części Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach, uchwały Nr XXXVI/371/2021 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/258/2020 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 5 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wschodniej części Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach oraz uchwały Nr L/572/2022 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/258/2020 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 5 listopada 2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wschodniej części Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach zmienionej uchwałą nr XXXVI/371/2021 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 26 sierpnia 2021 r., uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wschodniej części Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach, 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 Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach";
- 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. Ilekczo w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość wiaty, naziemnych zbiorników przemysłowych lub najdalej wysuniętej zewnętrznej części budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia całkowita budynków – oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, tarasów, z wyłączeniem balkonów,
 - b) powierzchnia całkowita wiat – oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia zabudowy budynków – oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu,
 - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) 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,
- 7) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy osięgające wysokości powyżej 4 m.

§ 4. 1. W zakresie przeznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1P,U, 2P,U**;
 - 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW**.
2. Ustala się na rysunku planu przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które oznaczono linią ciągłą.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
 - a) obowiązek zachowania linii zabudowy nie dotyczy:
 - obiektów infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem zbliżenia nowych, kontenerowych stacji transformatorowych do linii rozgraniczających terenów z drogami na odległość nie mniejszą niż 2 m,
 - wiat śmietnikowych,
 - b) dopuszcza się zbliżenie portierni do linii rozgraniczających terenów z drogami na odległość nie mniejszą niż 2 m;
- 2) dopuszczenie dla nowej zabudowy i zagospodarowania na terenach posiadających, w dniu wejścia w życie planu, odmienne niż ustalone parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, z ich przekroczeniem o 10% w stosunku do istniejących.

§ 6. 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:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - c) składowisk odpadów, spalarni odpadów oraz innych instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów oraz instalacji do spalania biomasy;
- 4) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które zapewnią dotrzymanie standardów jakości środowiska;
- 5) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz nasadzeń zielenią wysoką w miejscach niekolidujących z infrastrukturą techniczną lub z zabudową.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej zastosowanie mają przepisy odrębne w przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **1P,U**, **2P,U**, ustala się:

1) lokalizowanie zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów lub zabudowy usługowej:

- a) budynków i budowli przemysłowych, w tym produkcyjnych,
- b) budynków i budowli magazynowych lub składowych,
- c) budynków i budowli usługowych, w tym stacji paliw oraz organizacji miejsc noclegowych, z wyłączeniem usług hotelarskich niezwiązanych z obsługą funkcji produkcyjno-składowo-magazynowej, z zastrzeżeniem § 13 pkt 3;

2) dopuszczenie lokalizowania:

- a) budynków gospodarczo-garażowych,
- b) wiat,
- c) budynków sanitarnych, socjalnych, biurowych lub innych niezbędnych do prowadzenia produkcji lub usług,
- d) zbiorników przemysłowych,
- e) obiektów małej architektury,
- f) tymczasowych obiektów budowlanych,
- g) portierni,
- h) placów składowych,
- i) dojeżdż i dojazdów, w tym dopuszczenie obsługi komunikacyjnej oraz infrastrukturalnej dla terenów ujęć wody oraz innych terenów leżących w sąsiedztwie, poza granicami planu,
- j) miejsc parkingowych,
- k) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, zbiorników na paliwa;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających tereny, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) dla zabudowy:

- a) wysokość: maksymalnie 30,0 m,
- b) dach: płaski, stromy w układzie dwuspadowym lub wielospadowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

5) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) maksymalną: 8,0,
- b) minimalną: 0,01;
- 6) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 80% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 8) przy zachowaniu § 13 pkt 2 i 3, zasady dla wyznaczenia miejsc parkingowych:
 - a) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
 - minimalnie 1 miejsca parkingowego na 400 m² powierzchni użytkowej budynków i budowli produkcyjnych, składów, magazynów,
 - minimalnie 1 miejsca parkingowego na 200 m² powierzchni użytkowej budynków i budowli usługowych,
 - b) lokalizacja i konstrukcja nawierzchni miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych na terenach biologicznie czynnych,
 - d) brak wymogu realizacji miejsc parkingowych w przypadku przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, ustala się:

1) szerokości w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

- a) 1KDW – od 0,0 m do 10,0 m,
- b) 2KDW – od 30,0 m do 65,4 m,
- c) 3KDW – od 25,0 m do 42,3 m;

2) dopuszczenie lokalizowania:

- a) chodników,
- b) dróg rowerowych lub pieszo-rowerowych,
- c) miejsc parkingowych,
- d) drogowych obiektów inżynierskich,
- e) obiektów małej architektury,
- f) słupów ogłoszeniowych o wysokości nie większej niż 2,5 m,
- g) tablic informacyjnych,
- h) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- i) zieleni.

§ 11. 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: ochronę obszaru objętego planem ze względu na położenie w granicach udokumentowanego czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) na obszarze planu nie wyznacza się terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalań i podziałów;
- 2) szczegółowe zasady i warunki dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) minimalna powierzchnia działek: 100 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 5,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 70° - 100°, z tolerancją do 10°,
 - d) podane wyżej parametry nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania uzbrojenia terenu, dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia nieruchomości sąsiednich.

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

- 1) wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej;
- 2) wymagań dotyczących dróg pożarowych oraz warunków dla przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) strefy ze szczególnymi warunkami zagospodarowania terenów wynikającymi z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego o szerokości 20,0 m, wyznaczonej na rysunku planu, ponadto przy realizacji funkcji, dla której przepisy odrębne przewidują normy hałasu, nakazuje się uwzględnienie zasad akustyki architektonicznej i urbanistycznej, w tym zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających ochronę akustyczną przewidzianą w przepisach odrębnych;
- 4) wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV z korytarzem technicznym, wyznaczonym na rysunku planu:

- a) zachowuje się istniejącą linię elektroenergetyczną z korytarzem technicznym o szerokości 14,0 m (po 7,0 m po każdej ze stron linii),
- b) dopuszcza się skablowanie i roboty budowlane dla linii elektroenergetycznej,
- c) po skablowaniu lub rozbiórce linii elektroenergetycznej ustalenia dotyczące korytarza technicznego tracą ważność.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z dróg leżących poza granicami planu, bezpośrednio lub z dróg wewnętrznych leżących w granicach planu, jak i poza jego granicami;
- 2) nakaz realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ramach budowanych parkingów, w liczbie minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 miejsc parkingowych, sposób ich realizacji – w formie parkingu terenowego.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej na następujących warunkach:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych: do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - w graniach terenu lub zagospodarowanie w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - do sieci kanalizacji deszczowej,
 - zakaz odprowadzania na tereny kolejowe i wykorzystania kolejowych urządzeń odwadniających,
 - c) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem własnego ujęcia wody z uwzględnieniem właściwego zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - 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,
 - e) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej,
 - f) zaopatrzenie w ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

- ze spalania paliwa gazowego, ciekłego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
- 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,

g) wyposażenie w 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.

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

- 1) terenów zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **1P,U**, **2P,U** w wysokości 1%;
- 2) terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW** w wysokości 1%.

§ 17. W granicach obszaru objętego planem tracą moc:

- 1) uchwała Nr LVI/358/98 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko dla potrzeb Kostrzyńsko – Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach (opubl. Dz. U. Woj. Gorz. Nr 15/98 poz. 187, z dnia 28.08.1998 r.);
- 2) uchwała Nr XLI/397/09 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 26 listopada 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dla potrzeb Kostrzyńsko — Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach (opubl. Dz. U. Woj. Lub. z 2010 r. nr 20 poz. 349).

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Słubic.

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

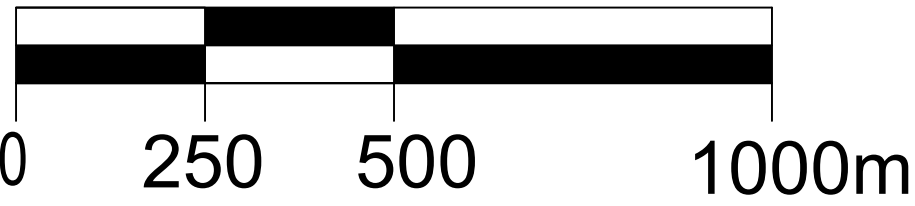
Przewodniczący Rady
Miejskiej

Grzegorz Cholewczyński

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH
WE WSCHODNIEJ CZĘŚCI KOSTRZYŃSKO-SŁUBICKIEJ SPECJALNEJ STREFY EKONOMICZNEJ W SŁUBICACH

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SŁUBICE

SKALA 1:10000



OZNACZENIA:

USTALENIA

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ

TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

STREFA ZE SZCZEGÓLNYMI WARUNKAMI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
WYNIKAJĄCYMI Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH Z ZAKRESU TRANSPORTU KOLEJOWEGO
KORYTARZ TECHNICZNY NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV

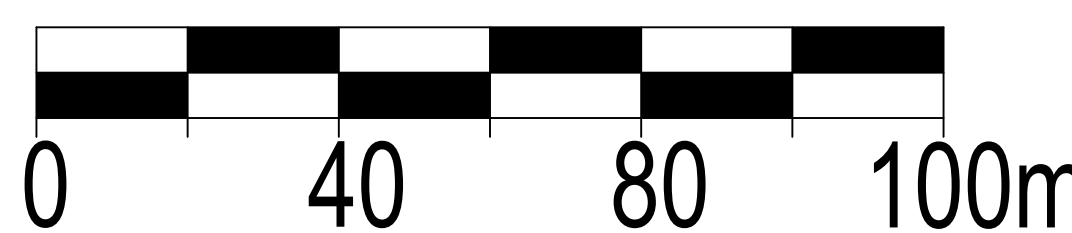
INFORMACJE

GRANICE TERENU ZAMKNIĘTEGO (POKRYWAJĄ SIĘ Z GRANICAMI PLANU, DLA CZYTELNOŚCI RYSUNKU ODSUNIĘTE O 0,5 M)

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

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH
Z DNIA R.

SKALA 1:1000



ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH 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 poz. 503 ze zm.), rozstrzyga się, co następuje:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wschodniej części Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu.

Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu miało miejsce w terminie od 31 października 2022 r. do 21 listopada 2022 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 03 listopada 2022 r., uwagi przyjmowano do 05 grudnia 2022 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi.

Drugie wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu miało miejsce w terminie od 27 grudnia 2022 r. do 19 stycznia 2023 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 12 stycznia 2023 r., uwagi przyjmowano do 02 lutego 2023 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi.

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

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. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia planu miejscowego, rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Teren opracowania jest uzbrojony, w związku z tym plan nie przewiduje nowych inwestycji związanych z budową infrastruktury technicznej, do realizacji których gmina byłaby zobowiązana. Zatem gmina nie poniesie wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIV/635/2023
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 30 marca 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała jest konsekwencją uchwał Rady Miejskiej w Słubicach:

- 1) Nr XXV/258/2020 z dnia 5 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wschodniej części Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach,
- 2) Nr XXXVI/371/2021 z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/258/2020 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 5 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wschodniej części Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach,
- 3) Nr L/572/2022 z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/258/2020 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 5 listopada 2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wschodniej części Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach zmienionej uchwałą nr XXXVI/371/2021 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 26 sierpnia 2021 r.

Planem objęto obszar o łącznej powierzchni ok. 44,7 ha. Dla obszaru objętego uchwałą obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) uchwała Nr LVI/358/98 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko dla potrzeb Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach (opubl. Dz. U. Woj. Gorz. Nr 15/98, poz. 187 z dnia 28.08.1998 r.),
- 2) uchwała Nr XLI/397/09 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 26 listopada 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dla potrzeb Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach (opubl. Dz. U. Woj. Lub. z 2010 r. nr 20 poz. 349).

Opracowanie miejscowego planu miało na celu uporządkowanie sytuacji formalno-prawnej na obszarze planu. Dla kilku działek obowiązuje więcej niż jeden plan miejscowy, co powoduje problemy interpretacyjne w odniesieniu do ich przeznaczenia oraz możliwości zagospodarowania i zabudowy. Ponadto, przed podjęciem procedury planistycznej, wpłynął wniosek podmiotu gospodarczego, który dotyczył terenu działek o nr ewid. 74/140, 74/194 oraz 74/195, leżących w granicach zmiany obowiązującego planu miejscowego, przyjętego uchwałą Nr XLI/397/09 z dnia 16 listopada 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dla potrzeb Kostrzyńsko — Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach. Wnioskowane zmiany dotyczyły m.in. linii zabudowy oraz przeznaczenia funkcji terenów.

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 ze zm.), który jednoznacznie wskazuje, iż główną zasadą w planowaniu przestrzennym jest to, iż określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zasadnym było przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego oraz jego opracowanie.

Stosownie do art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 2022 r. poz. 1029 ze zm.), Burmistrz Słubic przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego.

Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych. W wyniku prac przedprojektowych uznano, iż konieczne jest doprecyzowanie załącznika graficznego, celem wyznaczenia właściwych granic planu zgodnie z nowymi przepisami prawnymi, które obowiązują od dnia 31 października 2020 r.

Po podjęciu uchwały z dnia 26 sierpnia 2021 r. ponowiono etap przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu, o czym ogłoszono, obwieszczono oraz zawiadomiono, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na etapie ponownego przyjmowania wniosków do planu nie został złożony żaden wniosek od osób fizycznych.

Przy opracowywaniu ostatecznego projektu planu ze względu na zobowiązania gminy po uchwaleniu planu, starano się wyważyć wszystkie interesy, jakie występują w tej sprawie. Ponadto 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. Brano pod uwagę art. 32 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej (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).

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.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako dokument nadrzędny wyznacza kierunki w zagospodarowaniu terenów, w planie miejscowym jest to uszczegółowione. Dla przedmiotowego obszaru Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice przewiduje tereny zabudowy produkcyjnej oraz tereny leśne, określając możliwości zagospodarowania:

1) Tereny zabudowy produkcyjnej, oznaczone symbolem P:

„W ramach zabudowy przemysłowej dopuszcza się lokalizację:

- obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz oraz wszelkich usług,*
- obiektów infrastruktury technicznej, komunikacji oraz zieleni uporządkowanej,*

- *na terenach produkcyjnych zlokalizowanych poza granicami miasta Słubice, inwestycje (określone na podstawie przepisów odrębnych) mogące znacząco wpływać na środowisko oraz warunki zamieszkania ludzi, mogą być lokalizowane wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

Ustalono wskaźniki i parametry:

- *„wysokość zabudowy maksymalnie 25 m (nie dotyczy masztów i kominów),*
- *zabudowa o gabarytach wykraczających poza wyznaczone jest dopuszczalna wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,*
- *obowiązek lokowania bufora w postaci zieleni izolacyjnej o szerokości minimalnie 15 m na styku z terenami zabudowy mieszkaniowej (MN, MW)."*

2) Tereny lasów, oznaczone symbolem ZL:

„Na terenach lasów, oznaczonych symbolem ZL, 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.*

Analiza 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, obejmowała analizę dokumentów planistycznych z lat 2014-2018. Jednocześnie jednym z wniosków ogólnych jest zapis: *„(...) opracowywane nowe plany miejscowe powinny dotyczyć przede wszystkim lokalizacji, w których gmina obserwuje wzmożony ruch inwestycyjny w celu ograniczenia rozwoju ekstensywnej zabudowy oraz stworzenia logicznych powiązań funkcjonalnych (tj. terenów szczególnie związanych z bieżącymi potrzebami rozwoju gminy, w tym rozwoju gospodarczego w związku z potrzebą uporządkowania zabudowy i zagospodarowania tych terenów). Dotyczy to zwłaszcza: (...) południowego obrębu miejscowości Słubice – w zakresie nadal rozwijającej się aktywności Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, (...)."*

We wcześniej wykonanej „Ocenie aktualności dokumentów planistycznych oraz analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Słubice za lata 2010-2014” przyjętej przez Radę Miejską w Słubicach uchwałą nr LVIII/482/2014 z dnia 6 listopada 2014 r.:

- 1) dla uchwały Rady Miejskiej w Słubicach Nr LVI/358/98 z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko dla potrzeb Kostrzyńsko – Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach, oceniono, że *„Plan został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Formalnie jest to plan cały czas ważny, jednakże nie zawiera wielu istotnych elementów związanych m.in. z parametrami zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko”. Rekomendowano „zmianę planu, jednakże tylko w przypadku konieczności opracowania planu dla większego obszaru, w skład którego mógłby wejść przedmiotowy teren”.*

- 2) dla uchwały Rady Miejskiej w Słubicach Nr XLI/397/09 z dnia 26 listopada 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dla potrzeb Kostrzyńsko — Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach, nie rekomendowano zmian.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz potrzebę dostosowania i uaktualnienia zapisów ww. planów miejscowych, a także chęć uporządkowania dokumentów planistycznych dla obszaru Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, podjęcie niniejszej uchwały wpisuje się we wnioski wynikające z wyżej przywołanych ocen 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.

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z ww. zapisami studium. Jednocześnie ustalenia planu formułowano w oparciu o zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących dla terenów leżących w sąsiedztwie. Dlatego dla zachowania spójności warunków zabudowy i zagospodarowania przyjęte parametry i wskaźniki są równe lub zbliżone do ustalonych w obowiązujących dla sąsiednich terenów planach miejscowych.

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, a także uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 2240). 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. Natomiast potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowej, są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Zapisy planu uwzględniają potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. 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. Dla obszaru objętego planem studium nie przewiduje obszarów przestrzeni publicznej oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania, dlatego odstąpiono od podejmowania ustaleń w tym zakresie.

Po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień wprowadzono niezbędne zmiany. Następnie projekt planu skierowano 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 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, miało miejsce w terminie od 31 października 2022 r.

do 21 listopada 2022 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 03 listopada 2022 r., uwagi przyjmowano do 05 grudnia 2022 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi.

W toku procedury planistycznej pojawiły się problemy w zakresie możliwości przeznaczenia niektórych terenów zgodnie z ich rzeczywistym zagospodarowaniem. W związku z obowiązkiem przedstawienia terenów objętych planem miejscowym w konkretnym układzie współrzędnych, z nadaną georeferencją, w postaci wektorowej przygotowany projekt załącznika graficznego do uchwały wykazał brak zgodności w przeznaczeniu terenu między obecnie obowiązującymi planami miejscowymi a obowiązującym studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice. Niezgodności te wynikają z faktu, że obowiązujące plany miejscowe zgodne są z nieobowiązującym już studium gminy, na podstawie którego były realizowane, a niezgodne z aktualnym studium. Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany miejscowe nie mogą naruszać ustaleń studium. Wobec powyższego powstaje sytuacja, w której obowiązujące studium wymuszałoby zaprojektowanie w procedowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów leśnych w miejscach, które w obecnie obowiązujących planach przeznaczono pod funkcję przemysłową. W tej sytuacji zasadnym było wyłączenie z granic opracowania tych terenów, dla których przeznaczenie będzie niezgodne zarówno z obecnym studium jak i z rzeczywistym zagospodarowaniem terenu. Zmiany granic opracowania dokonano uchwałą Nr L/572/2022 z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/258/2020 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 5 listopada 2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wschodniej części Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach zmienionej uchwałą nr XXXVI/371/2021 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 26 sierpnia 2021 r. Ze względu na fakt, że zmniejszono obszar opracowania, odstąpiono od ponawiania wcześniejszych etapów procedury, a tylko projekt planu w jego ostatecznych granicach podlegał procedurze ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 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, miało miejsce w terminie od 27 grudnia 2022 r. do 19 stycznia 2023 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 12 stycznia 2023 r., uwagi przyjmowano do 02 lutego 2023 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 zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Słubice. W trakcie wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu zorganizowano dyskusje publiczne oraz konsultacje społeczne. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

Planem nie wprowadza się dodatkowych obciążeń do budżetu gminy z tytułu uchwalenia przedmiotowego planu, które spowodowałyby zwiększenie dotychczasowych 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 uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wschodniej części Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach, 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.