

**UCHWAŁA NR . . . . .**  
**RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH**  
z dnia . . . . . r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla kwartału przy ul. Szamarzewskiego i Nadodrzańskiej wraz z terenami parków miejskich  
na terenie miasta Słubice**

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.) oraz Uchwały Nr XXXVI/370/2021 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla kwartału przy ul. Szamarzewskiego i Nadodrzańskiej wraz z terenami parków miejskich, uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla kwartału przy ul. Szamarzewskiego i Nadodrzańskiej wraz z terenami parków miejskich na terenie miasta Słubice, po stwierdzeniu że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice, zatwierdzonego Uchwałą 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 kwartału przy ul. Szamarzewskiego i Nadodrzańskiej wraz z terenami parków miejskich na terenie miasta Słubice”;
- 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.** Ilekcóż w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią na garaż lub budynek garażowy z wydzieloną przestrzenią na pomieszczenie gospodarcze;
- 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku, wiaty, tymczasowych obiektów budowlanych typu ogródki gastronomiczne, zaplecza socjalno-sanitarnego obiektów tymczasowych, obiektów sanitarnych, pomników, od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) ogródka gastronomicznym – należy przez to rozumieć obiekt przeznaczony do świadczenia usług gastronomicznych, wykonany w formie umożliwiającej demontaż, niepołączony trwale z gruntem i niewydzielony z przestrzeni za pomocą trwałych przegród budowlanych;
- 5) powierzchni całkowitej budynków – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów;
- 6) powierzchni całkowitej wiaty – należy przez to rozumieć powierzchnię wiaty wyznaczoną przez zewnętrzny

obrys słupów lub ścian, jeżeli je posiada, w stanie wykończonym;

- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej;
- 8) 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;
- 9) powierzchni zabudowy budynku – należy przez to rozumieć powierzchnię budynku, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych ścian budynku w stanie wykończonym na powierzchnię terenu, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchni zabudowy wiaty – należy przez to rozumieć powierzchnię wiaty wyznaczoną przez zewnętrzny obrys słupów lub ścian, jeżeli je posiada, w stanie wykończonym, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 11) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 12) strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego – należy przez to rozumieć teren leżący w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego;
- 13) strefie zieleni – należy przez to rozumieć teren pokryty roślinnością, z możliwością sytuowania uzbrojenia terenu;
- 14) 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. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice terenów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wielkości wymiarowe;
- 6) strefa 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego;
- 7) strefa zieleni.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem: **MW/U**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: **U**;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP**.

2. Ustala się na rysunku planu przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które oznaczono linią ciągłą.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu i określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków garażowo-gospodarczych i wiat: o ścianach wykonanych z blachy lub z prefabrykowanych przęseł betonowych,
  - b) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji oraz obiektów wymienionych w § 13 pkt 2,
  - c) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- 3) dla działek budowlanych posiadających w dniu wejścia w życie planu wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy odmienne niż ustalone w planie, dopuszcza się ich zachowanie;
- 4) dla budynków istniejących lub ich części posiadających w dniu wejścia w życie planu odmienne

parametry zabudowy oraz funkcje niż ustalone w planie, dopuszcza się ich zachowanie;

- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. 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) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
  - a) na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonym symbolem: **MW/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem: **U**, zagospodarowanych na cele o funkcji związanej ze służbą zdrowia, opieki społecznej i socjalnej jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej,
  - c) na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP** zagospodarowanych na cele o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 8. W zakresie zasady kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania powierzchni biologicznie czynnych w formie ogrodów, parków, skwerów, zieleńców, z wykorzystaniem zieleni niskiej, średniej oraz wysokiej.

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

- 1) ochronę konserwatorską terenów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków:
  - a) w strefie ochrony konserwatorskiej „B” - tereny oznaczone symbolami: **MW/U, U, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP**,
  - b) w strefie ochrony krajobrazu kulturowego Parki „P3” - tereny oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP**;
- 2) w przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP** jako obszary przestrzeni publicznej;
- 2) zagospodarowanie obszarów przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, przy czym nakazuje się:
  - a) stosowanie rozwiązań umożliwiających korzystanie z tych terenów osobom z różnego typu niepełnosprawnością,
  - b) realizację elementów małej architektury, zewnętrznego oświetlenia, kompozycji nawierzchni, w ujednocionej stylistyce w obrębie poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonego symbolem: **MW/U** ustala się:

- 1) lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, przy czym:
  - a) usługi lokalizować wyłącznie w pierwszej kondygnacji nadziemnej lub w kondygnacji podziemnej,
  - b) powierzchnia sprzedaży nie większa niż 400 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) wiat,
- b) obiektów komunikacji:
  - dojazdów,
  - miejsc parkingowych,
- c) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 3,0 m od linii rozgraniczających tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami:
  - a) wysokość: maksymalnie 17,0 m,
  - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
  - c) dach:
    - kąt nachylenia głównych połaci dachu od 15° do 40°,
    - dwuspadowy lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych, pokryty dachówką, blachą lub materiałem dachówko podobnym;
- 5) dla wiat:
  - a) wysokość: I kondygnacja nadziemna i maksymalnie 6,0 m,
  - b) dach:
    - kąt nachylenia głównych połaci dachu od 0° do 45°,
    - pokrycie dachu:
      - - o nachyleniu głównych połaci dachu do 12°: blachy, płyty, papy lub membrany,
      - - o nachyleniu głównych połaci dachu powyżej 12°: blachy, papy, dachówki lub inne materiały dachówko podobne;
- 6) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) maksymalną: 3,30,
  - b) minimalną: 0,01;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy: 65% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 3% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nakaz realizacji miejsc parkingowych:
  - a) minimum jedno miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na dwa lokale mieszkalne,
  - b) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem: **U** ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) budynków związanych ze służbą zdrowia, opieką społeczną i socjalną,
  - b) zaplecza związanego ze służbą zdrowia, opieką społeczną i socjalną;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków biurowych i konferencyjnych,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych,
  - c) wiat,
  - d) obiektów komunikacji:
    - dojazdów,
    - miejsc parkingowych,
  - e) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym w odległości od 2,0 m do 4,0 m od linii rozgraniczających tereny;
- 4) wysokość:
  - a) z zastrzeżeniem lit b, maksymalnie 17,0 m,
  - b) dla budynków gospodarczo-garażowych, wiat i zaplecza związanego ze służbą zdrowia, opieką

- społeczną i socjalną maksymalnie 10,0 m,
- 5) dach:
    - a) kąt nachylenia głównych połaci dachu od 0° do 45°,
    - b) pokrycie dachu:
      - o nachyleniu głównych połaci dachu do 12°: blacha, płyty, papy lub membrany,
      - o nachyleniu głównych połaci dachu powyżej 12°: blachy, papy, dachówki lub inne materiały dachówko podobne,
      - dopuszcza się wykorzystanie dachu jako tarasu lub przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej;
  - 6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) maksymalną: 2,00,
    - b) minimalną: 0,01;
  - 7) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) minimalną powierzchnią terenu biologicznie czynnego: 25% powierzchni działki budowlanej, w tym urządzenie strefy zieleni, wyznaczonej na rysunku planu;
  - 9) nakaz realizacji miejsc parkingowych:
    - a) minimum jedno miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na każde pięć osób zatrudnionych,
    - b) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP** ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) zieleni,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) urządzeń związanych ze sportem i rekreacją;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych typu ogródki gastronomiczne, ekspozyty wystawowe,
  - b) zaplecza socjalno-sanitarnego obiektów tymczasowych,
  - c) obiektów sanitarnych,
  - d) wiat,
  - e) pomników,
  - f) miejsc parkingowych dla rowerów,
  - g) miejsc parkingowych dla samochodów osobowych przy liniach rozgraniczających terenu z drogami leżącymi poza granicami planu,
  - h) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
  - a) na terenach **1ZP, 2ZP, 5ZP** - 4,0 m od linii rozgraniczających terenu,
  - b) na terenie **3ZP** – 4,0 m i 7,0 m od linii rozgraniczających terenu,
  - c) na terenie **4ZP** – 2,0 m i 4,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 4) dla obiektów wymienionych w pkt 2:
  - a) wysokość: maksymalnie 6,0 m,
  - b) dach:
    - nachylenie głównych połaci dachu o kącie od 0° do 45°,
    - pokrycie dachu:
      - o nachyleniu głównych połaci dachu do 12°: pokrycia blaszane, pokrycia bezspoinowe, płyty, papy, folie, membrany lub pokrycia namiotowe,
      - o nachyleniu głównych połaci dachu powyżej 12°: pokrycia blaszane, pokrycia bezspoinowe, papy, folie, dachówki, pokrycia namiotowe lub inne materiały dachówko podobne,

- dopuszcza się wykorzystanie dachu jako tarasu lub przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) maksymalną: 0,10,
  - b) minimalną: 0,01;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 14. W zakresie granic i sposobów 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:

- 1) ochronę obszarów objętych planem ze względu na położenie w granicach udokumentowanego czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna;
- 2) ochronę pomnika przyrody, istniejącego w granicach terenu **ZZP**.

§ 15. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału:

- 1) na obszarze planu nie wyznacza się terenów, dla których przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalań i podziałów;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się szczegółowe zasady i warunki:
  - a) minimalna powierzchnia działek:
    - na terenie oznaczonym symbolem **U**: 500 m<sup>2</sup>,
    - na terenie oznaczonym symbolem **MW/U**: 500 m<sup>2</sup>,
    - na terenie zieleni urządzonej oznaczonym symbolem **4ZP**: 40 m<sup>2</sup>,
  - 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.

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

- 1) wymagań dotyczących dróg pożarowych oraz warunków dla przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) przepisów odrębnych dla strefy 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, przy zagospodarowywaniu terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U** oraz terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonego symbolem **MW/U**.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych oraz wewnętrznych, leżących poza granicami planu;
- 2) w zakresie systemu parkowania nakaz:
  - a) zabezpieczenia wymaganej ilości miejsc parkingowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - b) 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.

§ 18. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej na następujących warunkach:
  - a) ścieki komunalne: odprowadzenie do sieci kanalizacyjnej,
  - b) wody opadowe i roztopowe:
    - zagospodarowanie w granicach terenu lub w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
    - odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej,
  - c) woda: z sieci wodociągowej,
  - d) energia elektryczna:
    - z sieci energetycznej,
    - z instalacji odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem źródeł energii wiatru o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi,
  - e) gaz: z sieci gazowej,
  - f) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
    - z sieci ciepłowniczej,
    - ze spalania paliwa płynnego, gazowego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
    - z instalacji odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem źródeł energii wiatru o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi,
  - g) 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.

**§ 19.** Nie ustala się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

**§ 20.** Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Słubic.

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

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR ...../...../.....**  
**RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH**  
z dnia ..... r.

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 26 sierpnia 2021 r. na sesji Rady Miejskiej w Słubicach Uchwały Nr XXXVI/370/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla kwartału przy ul. Szamarzewskiego i Nadodrzańskiej wraz z terenami parków miejskich.

Opracowanie miejscowego planu miało na celu zaspokojenie podstawowych potrzeb lokalnej społeczności z zakresu użyteczności publicznej, jakimi są obiekty służby zdrowia i opieki społecznej oraz rozszerzenie możliwości inwestycyjnych na tym terenie. Ponadto dla terenów parków miejskich zaistniała potrzeba stworzenia możliwości realizacji m.in. obiektów tymczasowych, z jednoczesnym uaktualnieniem zapisów planu i ochroną tych miejsc.

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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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. Na etapie przyjmowania wniosków do planu nie został złożony przez mieszkańców żaden wniosek.

Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice, przewiduje:

1. dla terenów nr 1, nr 2, nr 3, nr 5, nr 6 – teren zieleni urządzonej. W ramach terenów zieleni urządzonej dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanej z funkcją terenu oraz infrastruktury technicznej, komunikacji i ochrony przeciwpowodziowej.
2. dla terenu nr 4 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz teren zabudowy usługowej. W ramach zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się lokalizację:
  - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - zabudowy usługowej – handel, hotelarstwo, gastronomia, bankowość, usługi zdrowia, usługi kultury i oświaty, usługi sportu i rekreacji, administracja publiczna,
  - obiektów infrastruktury technicznej, komunikacji oraz zieleni uporządkowanej,
  - obiektów innych usług wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W ramach zabudowy usługowej studium dopuszcza lokalizację:

- wszelkiego rodzaju obiektów usługowych,
- obiektów infrastruktury technicznej, komunikacji oraz zieleni uporządkowanej,
- zabudowy mieszkaniowej, wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z ww. zapisami studium. Planowany charakter i parametry zabudowy są zbliżone do zabudowy na terenach objętych planem jak i na terenach sąsiednich. Plan spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz



uwzględniania 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. Uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z wytycznymi Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Gminną Ewidencją Zabytków, ustanowioną Zarządzeniem Burmistrza Słubic Nr 160/2015 z dnia 26 czerwca 2015 r. – poprzez odpowiednie zapisy planu oraz pokazanie stref ochrony konserwatorskiej „B” i „P3”. 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. 2020 r. poz. 1062 ze zm.). 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 interes publiczny i prawo własności. Walory ekonomiczne przestrzeni, z racji rosnącej ceny gruntów uzbrojonych i skomunikowanych, uwzględniono poprzez ww. wskaźniki i parametry zabudowy. 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 szerokopasmowej, są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Tereny objęte planem znajdują się na obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej. Kształtowanie struktur przestrzennych na tych terenach następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, stąd też starano się połączyć z istniejącymi już terenami komunikacyjnymi. Istnieje możliwość wykorzystania transportu zbiorowego.

W uchwale nie podjęto ustaleń dotyczących scalenia i podziału dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP i 5ZP, gdyż każdy teren to jedna działka ewidencyjna.

Ze względu na charakter terenów zieleni urządzonej, dla których podjęte ustalenia służą ochronie z jednoczesnym stworzeniem możliwości budowy tymczasowych obiektów oraz otoczenie dróg nie ustalono wymogu realizacji miejsc parkingowych na terenach zieleni urządzonej, co zapobiegnie zmniejszania tych terenów na cele parkingowe. Tereny zieleni urządzonej otoczone są drogami publicznymi, urządzonymi, w których są zrealizowane miejsca parkingowe i te miejsca zabezpieczają potrzeby potencjalnych użytkowników tych terenów. Otoczenie miasta sprawia, że mieszkańcy korzystając z terenów zieleni poruszając się pieszo i stąd też nie ma potrzeby zabezpieczania miejsc parkingowych. Ponadto, w uchwale dopuszczono realizację miejsc parkingowych w ramach terenów zieleni urządzonej przy granicy z drogami. Zapis w tej formie pozwala, ale nie nakazuje realizacji nowych miejsc parkingowych.

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 i skierowano projekt planu do ponownego uzgodnienia.

W trakcie sprawdzania projektu planu po etapie opiniowania i uzgadniania ujawnione zostały różnice w granicach terenów wyznaczonych w uchwale Nr XXXVII/370/2021 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla kwartału przy ul. Szamarzewskiego i Nadodrzańskiej wraz z terenami parków miejskich a rysunkiem planu. W związku z czym skorygowano granice terenów zieleni urządzonej na rysunku planu, zmniejszając te tereny. Po wprowadzonych zmianach projekt planu ponownie został skierowany do uzgodnienia.

Dalej projekt planu przekazano do wyłożenia do publicznego wglądu. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz z udostępnieniem 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 ..... r. do ..... r. Dyskusję publiczną wyznaczono na ..... r., uwagi przyjmowano do ..... r. W ustawowym terminie wpłynęło ..... uwag. Burmistrz Słubic w dniu ..... podjął Rozstrzygnięcie w sprawie złożonych uwag.

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 wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zorganizowano dyskusję publiczną oraz konsultacje społeczne. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

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.

W granicach terenów objętych planem obowiązywała dotychczas uchwała Nr XXVII/265/2001 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Słubice (opubl. Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2001 r. Nr 23, poz. 261), która w granicach obszaru określonego w załączniku nr 1 straci moc z dniem podjęcia niniejszej uchwały.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla kwartału przy ul. Szamarzewskiego i Nadodrzańskiej wraz z terenami parków miejskich, został przekazany do przedstawienia Radzie Miejskiej w Słubicach.

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