



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 8 listopada 2023 r.

Poz. 2673

UCHWAŁA NR LXI/711/2023 RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH

z dnia 26 października 2023 r.

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

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

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

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

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

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

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

USTALENIA OGÓLNE

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

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

2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie poszczególnych terenów, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu - w odległościach minimum: 6,0 m i 20,0 m,
- 3) obowiązek:
 - a) ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (AZP 53-06/18) oznaczonego graficznie na rysunku planu,
 - b) utrzymania granic pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 15 kV o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii), dla których obowiązują ograniczenia ich zagospodarowania i użytkowania, o których mowa w pkt. 4 lit. b) - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
 - c) urządzenia w obrębie działek budowlanych zawartych w terenie 1MNW przylegających do północnej i wschodniej granicy obszaru objętego planem zieleni o charakterze izolacyjnym,

4) zakaz:

- a) realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i atrialnej,
 - b) wznoszenia niezwiązanych z elektroenergetyką obiektów budowlanych, w tym stałych składów i magazynów, jak także wiat i altan oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie infrastruktury elektroenergetycznej, jak również zakaz tworzenia hałd, nasypów i sadzenia roślinności wysokiej w obrębie wyznaczonych w planie pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 15 kV w celu zapewnienia swobodnego dostępu do elektroenergetycznej infrastruktury technicznej,
 - c) realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, ze względu na położenie obszaru objętego planem w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP), o którym mowa w ust. 5 pkt 1,
 - d) odprowadzania ścieków komunalnych do urządzeń melioracyjnych, drenarskich lub bezpośrednio do gruntu,
- 5) przynależność terenów oznaczonych symbolem MNW do grupy terenów pod zabudowę mieszkaniową w myśl wymogów zawartych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem,
- 6) w obrębie wyznaczonych w planie terenów funkcjonalnych podlegających zmianie przeznaczenia dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu ich użytkowania do czasu osiągnięcia docelowych ustaleń planu,
- 7) dopuszczenie wydzielania działek pod budowlę infrastruktury technicznej, w tym zwłaszcza stacje transformatorowe,
- 8) brak wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich przestrzeni w obszarze objętym planem.

5. W zakresie ustaleń dotyczących sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ustala się:

- 1) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”,
- 2) obowiązek zawiadamiania właściwych organów o przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych kopalnych szczątków roślin lub zwierząt oraz stwierdzenia występowania siedlisk potencjalnych gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie,
- 3) obowiązek zawiadamiania właściwych organów o przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu mogącego być zabytkiem,
- 4) w obszarze objętym planem nie występują tereny i obszary górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią bądź też osuwania się mas ziemnych, jak także przestrzenne formy ochrony przyrody.

6. W zakresie ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie wyznacza się na obszarze objętym planem granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości,
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie odrębnych przepisów ustala się następujące zasady i warunki:
 - a) minimalną powierzchnię działek:
 - 1500,0 m² - dla terenu 1MNW,
 - 1000,0 m² - dla terenów: 2MNW; 3MNW; 4MNW; 5MNW i 6MNW,
 - b) minimalną szerokość frontu działki - 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 45° do 90°.

7. W zakresie ustaleń dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się konieczność uwzględnienia ograniczeń wynikających z ust. 4 pkt 3, 4 i 5 oraz ograniczeń wynikających z ustaleń dotyczących sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, o których mowa w ust. 5.

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

9. W zakresie ustaleń dotyczących komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem:
 - a) z drogi publicznej poprzez drogę przylegającą od strony zachodniej do granic obszaru objętego planem, podlegającą w planie poszerzeniu o teren 2KR,
 - b) poprzez komunikację drogową wewnętrzną 1KR,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) terenu 1KR - 10,0 m,
 - b) terenu 2KR - 8,0 m.

10. W zakresie ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem ujęcia własnego, z uwzględnieniem właściwego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych - do systemu kanalizacji sanitarnej; tymczasowo do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do systemu kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem odprowadzeń do gruntu w granicach danej działki budowlanej oraz zbiorników retencyjnych,
- 4) zaopatrzenie w gaz - z systemu zasilania w gaz ziemny, z dopuszczeniem wykorzystania gazu płynnego butlowego lub w zbiornikach,
- 5) w zakresie sieci elektroenergetycznej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną - z systemu sieci niskiego napięcia zasilanego ze stacji transformatorowych znajdujących się poza obszarem objętym planem,
 - b) utrzymanie linii elektroenergetycznych 15 kV, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy, w tym skablowania, z jednoczesną likwidacją w przypadkach skablowania odpowiadających im pasów technologicznych i nieobowiązania w takim przypadku ustaleń, o których mowa w ust. 4 pkt 3 lit. b),
 - c) dopuszczenie stosowania linii kablowych 15 kV oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV w zależności od potrzeb,
 - d) pasy technologiczne - o których mowa w ust. 4 pkt 3 lit. b),
- 6) zaopatrzenie w energię cieplną - z własnych, lokalnych źródeł,
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowej w ramach łączności publicznej - poprzez kanały technologiczne oraz inne wolnostojące budowle nadawczo-odbiorcze telekomunikacji,
- 8) gospodarkę odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, rozbiórki oraz budowy nowych budowli infrastruktury technicznej.

11. W obszarze objętym planem nie wyznacza się:

- 1) wydzielonych budowli ani zabezpieczeń w zakresie bezpieczeństwa i obronności,
- 2) lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50,0 m.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

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

- 1) linie rozgraniczające terenów oraz nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 2) obowiązek:
 - a) stosowania dachów stromych o układzie dwuspadowym lub wielospadowym i nachyleniach głównych połaci od 25° do 40° krytych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką oraz zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych, kolorów brązu i czerwieni oraz grafitu,
 - b) stosowania w kolorystyce elewacji zabudowy barw pastelowych, z zastrzeżeniem dotyczącym pokrycia elewacji, o którym mowa w pkt. 6 lit. a),
 - c) ograniczenia powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w wymiarze do:
 - 25% - w odniesieniu do terenu 1MNW,
 - 30% - w odniesieniu do terenów: 2MNW; 3MNW; 4MNW; 5MNW i 6MNW,
 - d) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż:
 - 40% powierzchni działki budowlanej - w odniesieniu do terenów: 2MNW; 3MNW; 4MNW; 5MNW i 6MNW,
 - 60% powierzchni działki budowlanej - w odniesieniu do terenu 1MNW,
 - e) zapewnienia co najmniej dwóch miejsc do parkowania w obrębie działki budowlanej,
 - f) stosowania minimalnej powierzchni nowo wyznaczonej działki budowlanej:
 - 1500,0 m² - dla terenu 1MNW,
 - 1000,0 m² - dla terenów: 2MNW; 3MNW; 4MNW; 5MNW i 6MNW,
 - g) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 3 - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu oraz w §2 ust. 5 pkt 1, 2 i 3,
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) do 10,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków w odniesieniu do budynków mieszkalnych,
 - b) do 6,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków w odniesieniu do budynków gospodarczych i garaży,
 - c) do 4,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków w odniesieniu do wiat i altan,
- 4) intensywność zabudowy - rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna - 0,0,
 - b) maksymalna:
 - 0,6 - w odniesieniu do terenu 1MNW,
 - 0,75 - w odniesieniu do terenów: 2MNW; 3MNW; 4MNW; 5MNW i 6MNW,
- 5) dopuszczenie:
 - a) rozbiorczy, przebudowy i rozbudowy zabudowy, z możliwością jej nadbudowy,
 - b) doświetlenia poddaszy lukarnami, oknami połaciowymi oraz wprowadzania naczółków, jak także zadaszeń z możliwością zastosowania w nich innych aniżeli określone w pkt. 2 lit. a) nachyleń połaci,
 - c) lokalizacji budynków gospodarczych i garaży w formie dobudowanej do budynku mieszkalnego lub też wolnostojącej oraz stosowania dachu stromego, w tym jednospadowego, o nachyleniach połaci od 20° do 45° i kolorystyce pokryć dachowych oraz elewacji określonych w pkt. 2 lit. a) i b),
 - d) podziału nieruchomości,

- e) stosowania urządzeń wytwarzających energię lub ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy wynikającej z przepisów odrębnych,
 - f) lokalizacji oczek wodnych, jak także wiat i altan zwieńczonych dachem stromym o kolorystyce nawiązującej do otaczającej zabudowy,
 - g) tablic informacyjnych,
- 6) zakaz:
- a) stosowania jako pokryć elewacji zabudowy paneli PCV,
 - b) stosowania dachów mansardowych oraz falistych,
 - c) lokalizacji alternatywnych źródeł pozyskiwania energii elektrycznej w postaci siłowni wiatrowych,
 - d) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 4,
- 7) dojazdy - z przyległych dróg oraz poprzez komunikację drogową wewnętrzną,
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 10.
2. W zakresie terenów **1KR i 2KR** - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, ustala się:
- 1) linie rozgraniczające terenów - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
 - 2) przeznaczenie terenu 2KR - poszerzenie istniejącej drogi przylegającej od strony zachodniej do granicy obszaru objętego planem,
 - 3) obowiązek, o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 3 lit. a) i b), w §2 ust. 5 pkt 1, 2 i 3 oraz w §2 ust. 9 pkt 2,
 - 4) dopuszczenie:
 - a) sytuowania budowli infrastruktury technicznej,
 - b) realizacji chodników oraz ciągów pieszo-rowerowych,
 - c) nasadzeń drzew i krzewów oraz oświetlenia,
 - d) podziału nieruchomości,
 - e) tablic informacyjnych,
 - f) przebudowy dróg,
 - 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do systemu kanalizacji deszczowej lub do gruntu poprzez system obrzeżnych rowów odwadniających.

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

USTALENIA KOŃCOWE

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Słubic.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
Grzegorz Cholewczyński

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

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i finansowania zadań własnych gminy z zakresu
infrastruktury technicznej
W OBSZARZE OBJĘTYM MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA OSIEDLA MIESZKANIOWEGO WE WSCHODNIEJ CZĘŚCI
KUNOWIC**

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

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

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

Uwag nie wniesiono.

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



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