

Uchwała Nr XLI/398/09
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 26 listopada 2009 r.

w sprawie uchwalenia zmiany do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko, obejmującej teren położony w Słubicach w obrębie ulic Poniatowskiego, Łokietka, Krzywoustego i Krótkiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XXV/235/08 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 2 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko obejmującej teren położony w Słubicach w obrębie ulic Poniatowskiego, Łokietka, Krzywoustego i Krótkiej, Rada Miejska w Słubicach uchwała co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko obejmującej teren położony w Słubicach w obrębie ulic Poniatowskiego, Łokietka, Krzywoustego i Krótkiej, uchwalonej Uchwałą Nr IV/42/03 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 7 lutego 2003 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 17, poz. 312 z dnia 25 marca 2003 r., obejmującą dwa odrębne obszary – obszar I i II, zwaną dalej planem, stwierdzając jednocześnie jej zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice – wg załączonych w rysunkach planu wyrysów.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1 składa się z części tekstowej zawartej w § 2, 3 i 4, rysunków planu w skali 1:500 nr 1 i 2 – stanowiących odpowiednio załączniki nr 1 i nr 2 do uchwały, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej – stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały oraz rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag do planu – stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren parkingu – oznaczony symbolem KP (obszar I),
- 2) tereny usług nieuciążliwych z towarzyszącą funkcją mieszkaniową – oznaczone symbolem U,MN (obszar I i II).

2. Ilekroć w ustaleniach uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu terenów – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi w sposób określony ustaleniami planu,
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym przewiduje się realizację obiektów kubaturowych; bez prawa jej przekraczania oraz z dopuszczeniem tolerancji 1,5 m przy występowaniu ryzalitów, wykuszy, pilastrów, słupów oraz stref wejściowych stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni ściany zewnętrznej budynku,
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem a ponadto numerem porządkowym, ułatwiającym jego identyfikację,
- 5) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności usługowej, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska (np. hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, oddziaływanie komunikacji) poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny,
- 6) dachach wysokich – należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe, wielospadowe i łamane, z zachowaniem symetrycznego kąta spadku połaci dachowych oraz z dopuszczeniem występow, których suma szerokości nie może przekraczać połowy długości dachu,
- 7) linii nieprzekraczalnej krawędzi miejsc parkingowych – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym przewiduje się realizację miejsc parkingowych, bez prawa jej przekraczania,

8) mpzp – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko obejmującą teren położony w Słubicach w obrębie ulic: Poniatowskiego, Łokietka, Krzywoustego i Krótkiej, uchwaloną Uchwałą Nr IV/42/03 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 7 lutego 2003 r.

3. Następujące oznaczenia graficzne w rysunkach planu nr 1 i 2 są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszarów objętych planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i przeznaczenia,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) linia nieprzekraczalnej krawędzi miejsc parkingowych,
- 5) zieleń izolacyjna,
- 6) podstawowe przeznaczenia poszczególnych terenów oznaczone odpowiednim symbolem,
- 7) wielkości wymiarowe.

4. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne w zakresie 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 różnych funkcjach, nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami w rysunkach planu,
- 2) obowiązek:
 - a) każdorazowego zawiadomienia Wojewody Lubuskiego w przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych kopalnych szczątków roślin lub zwierząt,
 - b) każdorazowego zawiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Burmistrza Słubic o przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu mogącego być zabytkiem, po uprzednim wstrzymaniu wszelkich prac mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot oraz zabezpieczeniu go i miejsca jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków,
 - c) wprowadzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż wschodniej granicy terenu 1KP,

- d) respektowania nieprzekraczalnej linii krawędzi miejsc parkingowych jako nieprzekraczalnej granicy lokalizacji tych miejsc – zgodnie z oznaczeniem graficznym w rysunku planu w obrębie terenu 1KP,
 - e) zachowania istniejącego drzewa – zgodnie z oznaczeniem graficznym w rysunku planu w obrębie terenu 3U,MN, z zastrzeżeniem o którym mowa w §3 ust. 3 pkt 2f,
- 3) zakaz:
- a) stosowania ogrodzeń – prefabrykowanych, betonowych lub żelbetowych, a także wyższych niż 1,50 m wzdłuż granic z drogami publicznymi,
 - b) stosowania zabudowy wyższej aniżeli:
 - trzy kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja w poddaszu, w odniesieniu do terenu 2U,MN,
 - dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu, w odniesieniu do terenu 3U,MN,
 - 12,0 m – od poziomu terenu do najwyższego elementu w konstrukcji dachu budynku – w odniesieniu do terenu 2U,MN,
 - wysokość istniejącego budynku bezpośrednio sąsiadującego w części stykowej, z budynkiem nowoprojektowanym – w odniesieniu do terenu 3U,MN, z zastrzeżeniem, o którym mowa w §3 ust. 3 pkt 4e,
 - c) przekraczania linii nieprzekraczalnej krawędzi miejsc parkingowych w części wschodniej terenu 1KP,
 - d) wprowadzania zadaszeń w obrębie terenu 1KP,
- 4) przynależność terenów oznaczonych symbolami 2U,MN i 3U,MN odpowiednio do grupy terenów na cele usługowo – mieszkaniowe w myśl wymogów zawartych w ustawie prawo ochrony środowiska dotyczących ochrony przed hałasem.

5. Ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

W obszarach objętych planem nie występują tereny górnicze ani przestrzenie narażone na niebezpieczeństwo powodzi bądź osuwania się mas ziemnych, jak również inne formy ochrony.

6. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Ustala się zakaz podziału terenów.

7. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ustala się możliwość utrzymania dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania poszczególnych terenów, jako ich tymczasowego zagospodarowania do czasu osiągnięcia docelowych ustaleń planu przewidzianych do etapowej realizacji, bez konkretyzacji terminowej.

8. Ustalenia w zakresie komunikacji.

Ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem poprzez układ istniejących dróg w klasie lokalnej i dojazdowej, z zachowaniem ich parametrów i wskaźników, obowiązujących w istniejącym mpzp oraz poprzez drogi tym mpzp nie objęte, tj. dla terenu:
 - a) 1KP – poprzez ul. Kazimierza Wielkiego,
 - b) 2U,MN – poprzez ul. Kazimierza Wielkiego dla obsługi miejsc parkingowych oraz poprzez ul. Władysława Łokietka,
 - c) 3U,MN – poprzez ul. Zygmunta Starego dla obsługi miejsc parkingowych oraz poprzez ul. Krótką,
- 2) obowiązek zapewnienia lokalizacji w obrębie każdej z działek w terenach U,MN do czterech miejsc parkingowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w pkt 1b i 1c.

9. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

Ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej na warunkach zarządcy tej sieci,
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do ogólnomiejskiego systemu kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządcy tego systemu,
- 3) odprowadzanie wód deszczowych – do systemu kanalizacji deszczowej na warunkach zarządcy tego systemu,
- 4) zaopatrzenie w gaz – z systemu gazyfikacji przewodowej na warunkach zarządcy tego systemu,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną (dla zapotrzebowanej orientacyjnej mocy ok. 100 kW) – z systemu sieci niskiego napięcia zasilanego z istniejących dwóch stacji transformatorowych 15/0,4 kV Kazimierza Wielkiego S-5503 i Technikum Łąkarskie S-5407 – na warunkach zarządcy tego systemu,

- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą – z własnych, lokalnych źródeł z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej lub gazu,
- 7) obsługę w zakresie telekomunikacji – na warunkach operatora wybranego systemu telefonii przewodowej lub komórkowej,
- 8) sposób usuwania odpadów komunalnych – w ramach miejskiego systemu za pomocą specjalistycznego transportu,
- 9) możliwość sytuowania podziemnych sieciowych systemów infrastruktury technicznej w obrębie terenu 1KP.

USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 3. 1. Teren 1KP – teren parkingu (obszar I)

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu oraz linię nieprzekraczalnej krawędzi miejsc parkingowych – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) przeznaczenie terenu – miejsca parkingowe związane z obsługą policji, przeznaczone wyłącznie dla samochodów osobowych,
- 3) zalecaną zasadę rozmieszczenia miejsc parkingowych – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 4) obowiązek:
 - a) realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 2,0 m i wysokości min. 1,5 m, z zastosowaniem gatunków roślin zimozielonych, we wschodniej części terenu – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
 - b) utwardzenia nawierzchnią niemonolityczną, z wykluczeniem nawierzchni ażurowej,
 - c) zastosowania oświetlenia typu parkowego,
 - d) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2d,
- 5) dopuszczenie:
 - a) grodzenia terenu, z zastrzeżeniem §2 ust. 4 pkt 3a,
 - b) możliwości realizacji obiektów towarzyszących bezpośrednio funkcji parkingowej, w tym w zakresie dozoru terenu, w jego północnej części,
 - c) możliwości, o której mowa §2 ust. 9 pkt 9,
- 6) zakazy, o których mowa w §2 ust. 4 pkt 3a, 3c i 3d,
- 7) zakaz, o którym mowa w §2 ust. 6,

8) dojazdy – wg ustaleń zawartych w §2 ust. 8 pkt 1a.

2. Teren 2U,MN – teren usług nieuciążliwych z towarzyszącą funkcją mieszkaniową (obszar I).

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) obowiązek:
 - a) stosowania konstrukcji dachu wysokiego o układzie dwu lub wielopołaciowym i nachyleniach głównych połaci od 25° do 40° , krytego dachówką lub blachą dachówkopodobną oraz o układzie prostopadłym głównej kalenicy dachowej do osi przyległej ul. Kazimierza Wielkiego,
 - b) zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych – kolorów brązu i czerwieni,
 - c) ograniczenia powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w wymiarze do 37%,
 - d) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 15% powierzchni działki,
 - e) o którym mowa w §2 ust. 8 pkt 2,
- 3) wysokość zabudowy – wg ustaleń zawartych w §2 ust. 4 pkt 3b tiret 1 i 3,
- 4) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji usług nieuciążliwych w pierwszej i w drugiej kondygnacji,
 - b) lokalizacji funkcji mieszkaniowej w drugiej i w wyższej kondygnacji,
 - c) możliwości doświetlenia poddaszy lukarnami, wystawkami i oknami połaciowymi,
 - d) możliwości zastosowania w płaszczyznach połaci dachowych kolektorów słonecznych w wymiarze do 50% łącznej powierzchni tych połaci,
 - e) zieleni izolacyjnej wzdłuż południowej granicy terenu,
- 5) zakaz:
 - a) lokalizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego,
 - b) wynoszenia poziomu parteru budynku nad poziom terenu powyżej 0,5 m, co odnosi się również do budynku podpiwniczonego,
 - c) o którym mowa w § 2 ust. 6,
 - d) o którym mowa w § 2 ust. 4 pkt 3a,
- 6) dojazdy – z przyległych dróg, wg ustaleń zawartych w §2 ust. 8 pkt 1b,

7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń zawartych w § 2 ust. 9.

3. Teren **3U,MN** – teren usług nieuciążliwych z towarzyszącą funkcją mieszkaniową (obszar II).

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) obowiązek:
 - a) stosowania konstrukcji dachu wysokiego o układzie dwu lub wielopołaciowym i nachyleniach głównych połaci od 25° do 40° , krytego dachówką lub blachą dachówkopodobną z zastosowaniem w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych – kolorów brązu i czerwieni,
 - b) dobudowy nowoprojektowanego budynku do szczytu istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
 - c) ograniczenia powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w wymiarze do 50%,
 - d) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 15% powierzchni działki,
 - e) o którym mowa w §2 ust. 8 pkt 2,
 - f) utrzymania istniejącego drzewa we wschodniej części terenu – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu, z dopuszczeniem jego wycinki w przypadku bezpośredniego zagrożenia życia lub mienia, po uzyskaniu przez właściciela posesji zgody właściwego organu,
 - g) w przypadku realizacji obiektu budowlanego w odległości mniejszej niż 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Bolesława Krzywoustego, uzyskania zgody zarządcy tej drogi,
- 3) wysokość zabudowy – wg ustaleń zawartych w §2 ust. 4 pkt 3b tiret 2 i 4,
- 4) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji usług nieuciążliwych w pierwszej i w drugiej kondygnacji,
 - b) lokalizacji funkcji mieszkaniowej w drugiej kondygnacji,
 - c) możliwości doświetlenia poddaszy lukarnami, wystawkami i oknami połaciowymi,
 - d) możliwości zastosowania w płaszczyznach połaci dachowych kolektorów słonecznych w wymiarze do 50% łącznej powierzchni tych połaci,

- e) wysokości zabudowy do 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcji dachu w części południowej terenu, obejmujące do 30% powierzchni zabudowy,
- 5) zakaz:
- a) lokalizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego,
 - b) wynoszenia poziomu parteru budynku nad poziom terenu powyżej 0,5 m, co odnosi się również do budynku podpiwniczonego,
 - c) o którym mowa w §2 ust. 6,
 - d) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 3a,
- 6) dojazd – z przyległych dróg, wg ustaleń zawartych w §2 ust. 8 pkt 1c,
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń zawartych w §2 ust. 9.

§ 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% – dla terenów: 2U,MN i 3U,MN,
- 1% – dla terenu 1KP.

§ 5. Traci moc uchwała Nr IV/42/03 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 7 lutego 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko obejmującej teren położony w Słubicach w obrębie ulic Poniatowskiego, Łokietka, Krzywoustego i Krótkiej, w częściach objętych niniejszą uchwałą.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Słubic.

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