



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 5 grudnia 2025 r.

Poz. 3035

UCHWAŁA NR XIX/180/2025 RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH

z dnia 27 listopada 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kunice i południowej części Rybocic, gmina Słubice

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 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 2025 r. poz. 1153) oraz uchwały Nr LIV/634/2023 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kunice i południowej części Rybocic, gmina Słubice, uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kunice i południowej części Rybocic, gmina Słubice, 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 uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu dla jednostki przestrzennej nr 1 Kunice, w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały, zwany w dalszej części uchwały rysunkiem nr 1 planu;
- 2) załącznik nr 2 – rysunek planu dla jednostki przestrzennej nr 2 Rybocice, w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały, zwany w dalszej części uchwały rysunkiem nr 2 planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Słubicach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – 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;
- 5) załącznik nr 5 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

§ 3. Ilekroć 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, 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) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć intensywność zabudowy w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) niebiesko-zielonej infrastrukturze – należy przez to rozumieć obiekty i rozwiązania, który wykorzystują przyrodę w celu uzyskania korzyści ekologicznych, gospodarczych i społecznych (tzw. usługi ekosystemów), np. stawy retencyjne, niecki, zbiorniki, rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, ogrody deszczowe, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, tereny zielone i mokradłowe, dachy lub fasady wykorzystane jako powierzchnie biologicznie czynne, itp.;
- 5) korytarzu technicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć pas terenu, którego osią podłużną jest rzut poziomy danej linii, a wymiarem poprzecznym jest szerokość określona w rysunku planu; w obrębie, którego obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość wiaty albo zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem § 6 pkt 1;
- 7) strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego – należy przez to rozumieć teren leżący w odległości mniejszej niż 50 m od stopu wału przeciwpowodziowego;
- 8) 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;
- 9) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) udziale powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć udział powierzchni zabudowy w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) usługach – należy przez to rozumieć rodzaj działalności, która nie powoduje przekroczenia obowiązujących norm oraz standardów jakości środowiska, jak hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, oddziaływanie komunikacji, na terenach otaczających takie usługi, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) z zastrzeżeniem lit. b, dopuszcza się sytuowanie:
 - oświaty, nauki, opieki nad dziećmi: publicznych i niepublicznych,
 - handlu o powierzchni sprzedaży do 500 m² z zachowaniem ustaleń dla poszczególnych terenów,
 - gastronomii,
 - zakwaterowania,
 - finansów, ubezpieczeń,
 - obsługi rynku nieruchomości,
 - działalności profesjonalnych, naukowych i technicznych,
 - administrowania i działalności wspierającej, biurowych, administracyjnych,
 - opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, z wyłączeniem szpitali,
 - kultury, rozrywki, sportu i rekreacji,
 - informacji i komunikacji,
 - naprawy i konserwacji,
 - działalności członkowskich,
 - prania i czyszczenia,
 - fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych,
 - działalności związanych z poprawą kondycji fizycznej,

- opieki nad zwierzętami domowymi za wyjątkiem schronisk dla zwierząt,

b) zakazuje się sytuowania:

- tartaków, stolarni, lakierni,
- terenowych miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich, z wyłączeniem tymczasowego składowania na czas realizacji budowy,
- obiektów spedycyjnych i magazynowych,
- punktów zbierania, przeładunku złomu,
- przedsięwzięć związanych ze zbieraniem odpadów, w tym z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych), za wyjątkiem zbierania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytwarzania,
- składowisk odpadów, spalarni odpadów oraz innych instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów oraz instalacji do spalania biomasy,
- punktów sprzedaży używanych części karoserii i akcesoriów do pojazdów mechanicznych,
- handlu hurtowego,
- handlu wielkopowierzchniowego,
- myjni samochodowych,
- stacji paliw,
- więcej niż 3 miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych;

12) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość zabudowy w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) zieleni niskiej – należy przez to rozumieć rośliny osiągające wysokości do 40 cm;

14) zieleni średniej – należy przez to rozumieć rośliny osiągające wysokości powyżej 40 cm i nie wyższe jak 4 m;

15) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć rośliny osiągające wysokości powyżej 4 m.

§ 4. 1. Oznaczeniami obowiązującymi są:

1) na rysunku nr 1 planu:

- a) granica obszaru objętego uchwałą,
- b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- d) symbole i oznaczenia określające przeznaczenie terenu,
- e) stanowisko archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków,
- f) cmentarz zamknięty ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków,
- g) budynek ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków,
- h) korytarz techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV,
- i) wymiar;

2) na rysunku nr 2 planu:

- a) granica obszaru objętego uchwałą,
- b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- d) symbole i oznaczenia określające przeznaczenie terenu,

- e) stanowisko archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków,
- f) układ ruralistyczny wsi Rybocice ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków,
- g) cmentarz przykościelny nieczynny ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków,
- h) aleja przydrożna ujęta w Gminnej Ewidencji Zabytków,
- i) budynek ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków,
- j) strefa sanitarna od cmentarza zlokalizowanego poza granicami planu, wyznaczona w odległości 150 m,
- k) strefa 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
- l) strefa ochronna ujęcia wody podziemnej obejmująca teren ochrony bezpośredniej,
- m) korytarz techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV,
- n) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400,
- o) wymiar.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku nr 1 planu i rysunku nr 2 planu, nie wymienione w ust. 1, są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) dla jednostki przestrzennej nr 1 Kunice:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami od 1.1MN do 1.17MN,
- b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem 1.1MN-U,
- c) tereny usług, oznaczone symbolami od 1.1U do 1.3U,
- d) teren usług handlu, oznaczony symbolem 1.1UH,
- e) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem 1.1IE,
- f) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami od 1.1ZP do 1.4ZP,
- g) tereny lasu, oznaczone symbolami od 1.1L do 1.2L,
- h) teren cmentarza zamkniętego, oznaczony symbolem 1.1CZ,
- i) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem 1.1KDL,
- j) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami od 1.1KDD do 1.13KDD;
- k) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami od 1.1KR do 1.6KR,
- l) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem 1.1KP;

2) dla jednostki przestrzennej nr 2 Rybocice:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami od 2.1MN do 2.7MN,
- b) teren usług, oznaczony symbolem 2.1U,
- c) teren usług kultury i rozrywki lub usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 2.1UK-US,
- d) teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem 2.1UR,
- e) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem 2.1IE,
- f) teren wodociągów, oznaczony symbolem 2.1IW,
- g) teren infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 2.1I-ZP,
- h) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami od 2.1RN do 2.3RN,
- i) teren łąk i pastwisk, oznaczony symbolem 2.1RNL,
- j) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami od 2.1WS do 2.3WS,

- k) tereny lasu, oznaczone symbolami od 2.1L do 2.3L,
- l) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem 2.1.KDL,
- m) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem 2.1.KDD,
- n) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem 2.1.KR.

2. Ustala się na rysunkach nr 1 i nr 2 planu przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zwanych dalej liniami rozgraniczającymi, które oznaczono linią ciągłą.

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

- 1) lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym dla budynków istniejących lub ich części dopuszcza się roboty budowlane przy zachowaniu ustaleń planu, ponadto dla budynków istniejących, ich części, zlokalizowanych przed wyznaczoną linią zabudowy dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania, nadbudowę, przebudowę, remonty oraz zmianę geometrii dachu, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszczenie prowadzenia inwestycji na terenach posiadających w dniu wejścia w życie planu odmienne parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu niż ustalone w planie dla danego terenu, z możliwością przekroczenia wskaźników zagospodarowania o 10% w stosunku do istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 3) zakaz sytuowania budynków gospodarczych lub garażowych i wiat: o ścianach wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych.

§ 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 terenach oznaczonych symbolami **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **MN-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami **UK-US, ZP** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji określonych w planie.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz:

- 1) ochrony krajobrazu kulturowego obiektów, wymienionych w § 9 uchwały;
- 2) kształtowania powierzchni biologicznie czynnych z wykorzystaniem zieleni niskiej, średniej oraz wysokiej;
- 3) stosowania kolorystyki pokryć dachowych w odcieniach: czerwonego, ceglastego, brązowego, szarości, czarnego.

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

- 1) na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ochrona konserwatorska dotyczy kościoła fil. pw. św. Józefa, XV, XVIII, wpisanego do rejestru zabytków nr rej.: KOK-I-235/61 z 10.04.1961 oraz 43 z 26.10.1976, zlokalizowanego w granicach jednostki przestrzennej nr 2 Rybocice;
- 2) ustala się ochronę konserwatorską zabytkowych obiektów, ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Słubice:
 - a) w granicach jednostki przestrzennej nr 1 Kunice – rysunek nr 1 planu:
 - układu ruralistycznego wsi Kunice w zakresie:

- układu kompozycyjnego,
- starodrzewia,
- elementów małej architektury,
- ziemnych warstw kulturowych,
- cmentarza zamkniętego,
- budynków:
 - domu mieszkalnego, Kunice 3,
 - domu mieszkalnego, Kunice 5,
 - domu mieszkalnego, Kunice 7,
 - domu mieszkalnego, Kunice 9,
 - domu mieszkalnego, Kunice 11,
- stanowisk archeologicznych:
 - nr stan. w miejscowości: 3, nr stan. na obszarze: 9, AZP 55-06,
 - nr stan. w miejscowości: 5, nr stan. na obszarze: 10, AZP 55-06,
 - nr stan. w miejscowości: 6, nr stan. na obszarze: 11, AZP 55-06,
 - nr stan. w miejscowości: 7, nr stan. na obszarze: 12, AZP 55-06,
 - nr stan. w miejscowości: 11, nr stan. na obszarze: 15, AZP 55-06,
 - nr stan. w miejscowości: 13, nr stan. na obszarze: 18, AZP 55-06,
 - nr stan. w miejscowości: 14, nr stan. na obszarze: 19, AZP 55-06,
 - nr stan. w miejscowości: 15, nr stan. na obszarze: 20, AZP 55-06,

b) w granicach jednostki przestrzennej nr 2 Rybocice – rysunek nr 2 planu:

- układu ruralistycznego wsi Rybocice, w granicach ustalonych na rysunku nr 2 planu, w zakresie:
- układu kompozycyjnego,
- starodrzewia,
- elementów małej architektury,
- ziemnych warstw kulturowych,
- cmentarza przykościelnego nieczynnego,
- alei przydrożnych:
 - alei kasztanowców,
 - alei lipowej,
- budynków:
 - domu mieszkalnego, Rybocice 1,
 - domu mieszkalnego, Rybocice 3,
 - domu mieszkalnego, Rybocice 5,
 - domu mieszkalnego, Rybocice 7,
- obory, dz. ewid. 94/2,
- stanowisk archeologicznych:
 - nr stan. w miejscowości: 2, nr stan. na obszarze: 2, AZP 54-06,
 - nr stan. w miejscowości: 13, nr stan. na obszarze: 14, AZP 54-06;

3) dla budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków ustala się ochronę:

- a) formy i bryły budynku,
 - b) kompozycji elewacji z zachowaniem detalu architektonicznego, z zakazem ocieplenia zewnętrznego, w przypadku remontu elewacji nakaz przywrócenia detalu architektonicznego,
 - c) geometrii dachu, z nakazem stosowania tradycyjnego pokrycia dachowego, jak dachówka ceramiczną, w odcieniach czerwieni lub szarości,
 - d) stolarki drzwiowej i okiennej z zachowaniem oryginalnych podziałów i wymiarów;
- 4) dla cmentarzy ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków ustala się ochronę granic założenia, układów ścieżek, układów kwater, drzewostanów, konfiguracji terenu, zabytków sepulkralnych i elementów małej architektury;
- 5) dla alei przydrożnych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków ustala się ochronę drzew jako elementu krajobrazu;
- 6) w przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, ustala się nakaz zastosowania przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej ustala się realizację elementów małej architektury, zewnętrznego oświetlenia ulic i budynków, kompozycji nawierzchni w ujednoliconej stylistyce w obrębie poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od 1.1MN do 1.17MN oraz od 2.1MN do 2.7MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczenie zabudowy towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: budynków gospodarczo-garażowych, wiat;
- 3) zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, grupowej, atrialnej;
- 4) zagospodarowanie i zabudowa w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią na terenach 1.4MN, 1.6MN, 2.1MN, 2.2MN, 2.4MN, 2.5MN zgodnie z § 26 pkt 2;
- 5) z zachowaniem § 6 pkt 1, nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym wyznaczoną po granicy zakresu głębokości zalewu powyżej 0,5 m, gdy prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz:
 - a) na terenie 1.1MN w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - b) na terenie 1.2MN w odległości od 4,0 m do 9,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - c) na terenie 1.3MN w odległości od 4,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - d) na terenie 1.4MN w odległości od 6,0 m do 9,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - e) na terenie 1.5MN w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - f) na terenie 1.6MN w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - g) na terenie 1.7MN w odległości od 6,0 m do 8,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - h) na terenie 1.8MN w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - i) na terenie 1.9MN w odległości od 6,0 m do 8,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - j) na terenie 1.10MN w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - k) na terenie 1.11MN w odległości od 6,0 m do 8,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - l) na terenie 1.12MN w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - m) na terenie 1.13MN w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,

- n) na terenie 1.14MN w odległości od 6,0 m do 8,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - o) na terenie 1.15MN w odległości od 6,0 m do 8,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - p) na terenie 1.16MN w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - q) na terenie 1.17MN w odległości od 6,0 m do 8,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - r) na terenie 2.1MN w odległości od 6,0 m do 26,1 m od linii rozgraniczających terenu,
 - s) na terenie 2.2MN w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - t) na terenie 2.3MN w odległości od 6,0 m do 8,1 m od linii rozgraniczających terenu,
 - u) na terenie 2.4MN w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - v) na terenie 2.5MN w odległości od 6,0 m do 13,7 m od linii rozgraniczających terenu,
 - w) na terenie 2.6MN w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - x) na terenie 2.7MN w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 6) wysokość:
- a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 10,0 m i do II kondygnacji nadziemnych,
 - b) pozostałej zabudowy: maksymalnie 6,0 m i I kondygnacja nadziemna;
- 7) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) geometrię głównych połaci dachu:
- a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - dach dwuspadowy, wielospadowy, z dopuszczeniem dachu płaskiego nad częścią budynku o wysokości do 5,0 m, przy czym powierzchnia dachu płaskiego, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 35% powierzchni zabudowy budynku,
 - kąt nachylenia: od 25° do 40°; dla dachu płaskiego dopuszcza się kąt nachylenia od 0° do 12°,
 - pokrycie dachu: dachówka, blachodachówka, blacha; dla dachu płaskiego dopuszcza się pokrycie dowolne,
 - b) pozostałej zabudowy:
 - dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia: od 0° do 40°,
 - pokrycie dachu: dowolne;
- 9) nadziemną intensywność zabudowy:
- a) maksymalna: 0,6,
 - b) minimalna: 0,01;
- 10) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
- 12) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie minimum dwóch miejsc do parkowania na jeden lokal mieszkalny, ponadto:
- a) do bilansu wliczają się miejsca do parkowania urządzone w garażu,
 - b) sposób realizacji miejsc do parkowania – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m², przy czym powierzchnia ta nie dotyczy działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia nieruchomości sąsiednich;

- 14) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki na działce budowlanej o szerokości 16,0 m lub mniejszej, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług 1.1MN-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) dopuszczenie zabudowy towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługom: budynków gospodarczo-garażowych, wiat;
- 3) zakaz sytuowania:
 - a) budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, grupowej, atrialnej,
 - b) obiektów magazynowych;
- 4) z zachowaniem § 6 pkt 1, nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 5) wysokość:
 - a) budynku z funkcją mieszkaniową, budynku z funkcją usługową: maksymalnie 10,0 m i do II kondygnacji nadziemnych,
 - b) pozostałej zabudowy: maksymalnie 6,0 m i I kondygnacja nadziemna;
- 6) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej;
- 7) geometrię głównych połaci dachu:
 - a) budynku z funkcją mieszkaniową, budynku z funkcją usługową:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy, z dopuszczeniem dachu płaskiego nad częścią budynku o wysokości do 5,0 m, przy czym powierzchnia dachu płaskiego, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 35% powierzchni zabudowy budynku,
 - kąt nachylenia: od 25° do 40°; dla dachu płaskiego dopuszcza się kąt nachylenia od 0° do 12°,
 - pokrycie dachu: dachówka lub blachodachówka, blacha; dla dachu płaskiego dopuszcza się pokrycie dowolne,
 - b) pozostałej zabudowy:
 - dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia: od 0° do 40°,
 - pokrycie dachu: dowolne;
- 8) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna: 0,6,
 - b) minimalna: 0,01;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
- 11) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie minimum dwóch miejsc do parkowania na jeden lokal mieszkalny oraz jedno miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, ponadto:
 - a) do bilansu wliczają się miejsca do parkowania urządzone w garażu,
 - b) sposób realizacji miejsc do parkowania – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m², przy czym powierzchnia ta nie dotyczy działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia nieruchomości sąsiednich.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania **terenów usług** od **1.1U** do **1.3U** oraz **2.1U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu na cele zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem § 3 pkt 11;
- 2) dopuszczenie zabudowy towarzyszącej zabudowie usługowej:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych, wiat,
 - b) nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych lokalizowanych wyłącznie w drugiej kondygnacji budynku usługowego;
- 3) zagospodarowanie i zabudowa w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na terenie 2.1U zgodnie z § 26 pkt 2;
- 4) z zachowaniem § 6 pkt 1, nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym wyznaczoną po granicy zakresu głębokości zalewu powyżej 0,5 m, gdy prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz:
 - a) na terenie 1.1U w odległości od 6,0 m do 8,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - b) na terenie 1.2U w odległości od 6,0 m do 8,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - c) na terenie 1.3U w odległości od 6,0 m do 8,0 m od linii rozgraniczających terenu,
 - d) na terenie 2.1U w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 5) wysokość:
 - a) budynku z funkcją usługową: maksymalnie 10,5 m i do II kondygnacji nadziemnych,
 - b) pozostałej zabudowy: maksymalnie 6,0 m i I kondygnacja nadziemna;
- 6) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) geometrię głównych połaci dachu:
 - a) budynku z funkcją usługową:
 - dach dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia: od 25° do 40°,
 - pokrycie dachu: dachówka lub blachodachówka, blacha,
 - b) pozostałej zabudowy:
 - dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia: od 0° do 40°,
 - pokrycie dachu: dowolne;
- 8) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna: 1,0,
 - b) minimalna: 0,01;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
- 11) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie minimum jedno miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, ponadto:
 - a) do bilansu wliczają się miejsca do parkowania urządzone w garażu,
 - b) sposób realizacji miejsc do parkowania – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 12) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m², przy czym powierzchnia ta nie dotyczy działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania **terenu usług handlu 1.1UH**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu na cele zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 500 m²;
- 2) dopuszczenie zabudowy towarzyszącej zabudowie usług handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 500 m²: budynków gospodarczo-garażowych, wiat;
- 3) z zachowaniem § 6 pkt 1, nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od 6,0 m do 8,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 4) wysokość:
 - a) budynku z funkcją usługową: maksymalnie 8,0 m i I kondygnacja nadziemna,
 - b) pozostałej zabudowy: maksymalnie 6,0 m i I kondygnacja nadziemna;
- 5) geometrię głównych połaci dachu:
 - a) budynku z funkcją usługową:
 - dach dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia: od 25° do 40°,
 - pokrycie dachu: dachówka lub blachodachówka, blacha,
 - b) pozostałej zabudowy:
 - dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy,
 - kąt nachylenia: od 0° do 40°,
 - pokrycie dachu: dowolne;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna: 1,0,
 - b) minimalna: 0,01;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
- 9) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie minimum jedno miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, ponadto:
 - a) do bilansu wliczają się miejsca do parkowania urządzone w garażu,
 - b) sposób realizacji miejsc do parkowania – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m², przy czym powierzchnia ta nie dotyczy działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania **terenu usług kultury i rozrywki lub usług sportu i rekreacji 2.1UK-US**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu na cele zabudowy usług kultury, rozrywki lub usług sportu, rekreacji;
- 2) dopuszczenie zabudowy towarzyszącej zabudowie usług kultury, rozrywki, usług sportu, rekreacji: budynków gospodarczo-garażowych, wiat;
- 3) zagospodarowanie i zabudowa w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z § 26 pkt 2;

- 4) z zachowaniem § 6 pkt 1, nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, wyznaczoną po granicy zakresu głębokości zalewu powyżej 0,5 m, gdy prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 5) wysokość :
 - a) budynku z funkcją usługową: maksymalnie 10,5 m i do II kondygnacji nadziemnych,
 - b) pozostałej zabudowy: maksymalnie 6,0 m i I kondygnacja nadziemna;
- 6) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) geometrię głównych połaci dachu:
 - a) dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy,
 - b) kąt nachylenia: od 0° do 40°,
 - c) pokrycie dachu: dowolne;
- 8) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna: 0,6,
 - b) minimalna: 0,01;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
- 11) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie minimum jedno miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, ponadto:
 - a) do bilansu wliczają się miejsca do parkowania urządzone w garażu,
 - b) sposób realizacji miejsc do parkowania – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 m², przy czym powierzchnia ta nie dotyczy działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania **terenu usług kultu religijnego 2.1UR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu na cele zabudowy usług kultu religijnego,
- 2) z zachowaniem § 6 pkt 1, nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od 0,0 m do 24,5 m od linii rozgraniczających terenu;
- 3) wysokość: maksymalnie 24,0 m;
- 4) geometrię głównych połaci dachu:
 - a) dach dowolny,
 - b) kąt nachylenia: od 0° do 80°,
 - c) pokrycie dachu: dowolne;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna: 1,0,
 - b) minimalna: 0,01;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania **terenów elektroenergetyki 1.IIE oraz 2.IIE**, ustala się:

- 1) sytuowanie stacji transformatorowej;
- 2) maksymalną wysokość obiektu budowlanego stacji transformatorowej: 3,5 m, wysokość ta nie dotyczy nasłupowej stacji transformatorowej;
- 3) geometrię głównych połaci dachu: dowolną;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,50,
 - b) minimalną: 0,01;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania **terenu wodociągów 2.1IW**, ustala się:

- 1) sytuowanie obiektów związanych z zaopatrzeniem w wodę;
- 2) z zachowaniem § 6 pkt 1, nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od 6,0 m do 10,1 m od linii rozgraniczających terenu;
- 3) wysokość: maksymalnie 10,0 m;
- 4) geometrię głównych połaci dachu: dowolną;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,50,
 - b) minimalną: 0,01;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania **terenu infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej 2.1I-ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie na cele urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej, realizowanej jako ogrody, parki, skwery, zieleńce, z wykorzystaniem zieleni niskiej, średniej oraz wysokiej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat rekreacyjnych o powierzchni do 35 m²,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) obiektów związanych z retencją wód;
- 3) wysokość: maksymalnie 5,0 m;
- 4) geometrię głównych połaci dachu: dowolną;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 1,0,
 - b) minimalną: 0,01;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;
- 8) zakaz lokalizowania budynków.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania **terenów zieleni urządzonej od 1.1ZP do 1.4ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie na cele zieleni urządzonej, realizowanej jako ogrody, parki, skwery, zieleńce, z wykorzystaniem zieleni niskiej, średniej oraz wysokiej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) wiat rekreacyjnych o powierzchni do 35 m² na terenach 1.1ZP i 1.4ZP,
- b) plenerowych budowli sportowych, w tym boisk, kortów tenisowych, lodowisk, ścianek wspinaczkowych, placów zabaw i innych,
- c) dróg dla rowerów lub dla pieszych,
- d) parkingów rowerowych;
- e) obiektów małej architektury,
- f) słupów ogłoszeniowych o wysokości nie większej niż 2,5 m,
- g) tablic informacyjnych,
- h) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
- i) obiektów związanych z retencją wód,
- j) drogowych obiektów inżynierskich;

3) wysokość: maksymalnie 5,0 m;

4) geometrię głównych połaci dachu: dowolną;

5) nadziemną intensywność zabudowy:

- a) maksymalną: 1,0,
- b) minimalną: 0,01;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;

8) zakaz lokalizowania budynków.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania **terenów rolnictwa z zakazem zabudowy od 2.1RN do 2.3RN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie na cele rolnictwa;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9;
- 4) zagospodarowanie w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z § 26 pkt 2;
- 5) zagospodarowanie w granicach strefy 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego zgodnie z § 26 pkt 4.

§ 22. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania **terenu łąk i pastwisk 2.1RNL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie na cele łąk i pastwisk;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 1,0;
- 4) zagospodarowanie w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z § 26 pkt 2.

§ 23. W zakresie zasad zagospodarowania **terenów wód powierzchniowych śródlądowych od 2.1WS do 2.3WS**, ustala się:

- 1) nakaz zachowania istniejących rowów melioracyjnych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) dopuszczenie prowadzenia prac związanych z konserwacją oraz innych służących zachowaniu przepływu wody;
- 3) dopuszczenie:
 - a) przebudowy lub skanalizowania rowów,
 - b) lokalizacji:

- urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
- obiektów związanych z retencją wód,
- drogowych obiektów inżynierskich,
- dróg dla rowerów lub dla pieszych;

4) zagospodarowanie w granicach strefy 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego zgodnie z § 26 pkt 4.

§ 24. W zakresie zasad zagospodarowania **terenów lasu** od **1.1L** do **1.2L** oraz od **2.1L** do **2.3L**, ustala się:

- 1) leśny sposób zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) zagospodarowanie w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią na terenach 1.2L, 2.1L i 2.2L zgodnie z § 26 pkt 2.

§ 25. W zakresie zasad zagospodarowania **terenu cmentarza zamkniętego 1.1CZ**, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem prac konserwatorskich, restauratorskich i innych w kierunku upamiętnienia dawnego miejsca pochówku;
- 2) zakaz lokalizowania budynków i wiat;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
- 4) wysokość budowli: maksymalnie 3,0 m.

§ 26. 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) zgodnie z przepisami ochronę obszaru objętego planem ze względu na położenie w granicach udokumentowanego czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna;
- 2) zgodnie z przepisami zagospodarowanie:
 - a) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%:
 - zakaz zabudowy i rozbudowy niezależnie od zakresu głębokości zalewu, przy czym zakaz nie dotyczy budowy budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną tj. obiektów hydrotechnicznych, hydroenergetycznych,
 - zakaz zmiany sposobu użytkowania budynków na cele mieszkaniowe,
 - zakaz utrudniania przepływu fali powodziowej,
 - b) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%:
 - zakaz zabudowy i rozbudowy w zakresie głębokości zalewu powyżej 0,5 m, przy czym zakaz nie dotyczy budowy budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną tj. obiektów hydrotechnicznych, hydroenergetycznych,
 - zakaz zmiany sposobu użytkowania budynków na cele mieszkaniowe,
 - dla zabudowy:
 - zakaz realizacji kondygnacji podziemnych,
 - nakaz wyniesienia poziomu posadowienia posadzki parteru powyżej rzędnej wody powodziowej,
 - nakaz zastosowania rozwiązań minimalizujących straty powodziowe dla robót budowlanych wykonywanych dla nowej i istniejącej zabudowy, w tym w zakresie wykorzystania wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę materiałów oraz zabezpieczenia obiektów infrastruktury technicznej,

- zakaz utrudniania przepływu fali powodziowej;

3) zagospodarowanie na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%:

- nakaz zastosowania rozwiązań minimalizujących straty powodziowe dla robót budowlanych wykonywanych dla nowej i istniejącej zabudowy, w tym w zakresie wykorzystania wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę materiałów oraz zabezpieczenia obiektów infrastruktury technicznej,

- zakaz utrudniania przepływu fali powodziowej;

4) zgodnie z przepisami nakaz postępowania dla terenów w granicach strefy 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, wskazanej na rysunku planu;

5) zgodnie z przepisami ochronę:

a) obszaru chronionego krajobrazu „Słubicka Dolina Odry”,

b) obszaru Natura 2000 Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Ujście Ilanki PLH080015,

c) obszaru Natura 2000 Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Dolina Środkowej Odry PLB080004;

6) zgodnie z przepisami zagospodarowanie strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej obejmującej teren ochrony bezpośredniej;

7) zgodnie z przepisami realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie sanitarnej od cmentarza zlokalizowanego poza granicami planu, wyznaczonej w odległości 150 m;

8) zakaz lokalizowania budowli przesłaniających ekspozycję krajobrazu od strony rzeki Odry w granicach krajobrazu priorytetowego "Dolina Odry na odcinku Cigacice - Świecko".

§ 27. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału:

1) na obszarze planu nie wyznacza się terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziałów;

2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych na terenach od 1.1MN do 1.17MN, 1.1MN-U, od 1.1U do 1.3U, 1.1UH, 2.1MN do 2.7MN, 2.1U, 2.1UK-US, 2.1UR ustala się szczegółowe zasady i warunki:

a) minimalną powierzchnię działek – jak dla podziału na działki budowlane określone wyżej,

b) minimalną szerokość frontu działki: 20,0 m, przy czym wymiar ten nie dotyczy działek położonych przy zakończeniach dróg wewnętrznych placami do zawracania,

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°.

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

1) nakaz uwzględnienia wymagań dotyczących dróg pożarowych oraz warunków dla przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

a) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej:

- wyznacza się korytarze techniczne napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 14,0 m, po 7,0 m od osi linii 15 kV w obu kierunkach, wyznaczone na rysunku planu,

- w granicach korytarzy technicznych zakazuje się:

- zabudowy obiektami z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,

- sadzenia zieleni wysokiej,

- tworzenia hałd i nasypów,

- dopuszczenie robót budowlanych, przeniesienia, usunięcia lub skablowania istniejących napowietrznych linii energetycznych; w przypadku przeniesienia lub usunięcia warunki określone dla korytarzy technicznych tracą moc,

b) dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400:

- wyznacza się strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 o szerokości 24,0 m, po 12,0 m od osi gazociągu na stronę, wyznaczoną na rysunku planu,
- w granicach strefy kontrolowanej dopuszcza się roboty budowlane związane z obsługą gazociągu oraz zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zachowanie systemu melioracyjnego, w tym niezainwentaryzowanych, podziemnych rurociągów drenarskich, przy czym:

a) dopuszcza się przebudowę z zastrzeżeniem konieczności zastosowania rozwiązań zastępczych, przełożenia lub przebudowy urządzeń, przy zachowaniu pierwotnego poziomu wód gruntowych,

b) nakazuje się zapewnienie dostępu do tych urządzeń,

c) na istniejącej sieci do czasu wykonania prac określonych w lit. a zakazuje się:

- ustawiania ogrodzeń na podmurówce,
- realizacji zieleni średniej i wysokiej;

4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej określonych w przepisach odrębnych;

5) nakaz sytuowania obiektów w zależności od kategorii geotechnicznej obiektu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych: lokalnych, dojazdowych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej, na zasadach określonych w przepisach;

2) system parkowania:

a) nakaz zapewnienia wymaganej liczby miejsc do parkowania, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,

b) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- w ramach budowanych parkingów na terenach innych niż drogi publiczne, w liczbie minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 15 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 miejsc, sposób ich realizacji – w formie parkingu terenowego,
- na terenach dróg publicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30. Dla terenów drogi lokalnej 1.1KDL oraz 2.1KDL, ustala się:

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

- a) 1.1KDL – od 11,6 m do 26,4 m,
- b) 2.1KDL – od 11,0 m do 25,6 m;

2) zagospodarowanie na cele komunikacji i obsługi ruchu.

§ 31. Dla terenów drogi dojazdowej od 1.1KDD do 1.13KDD oraz 2.1KDD, ustala się:

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

- a) 1.1KDD – od 7,0 m do 19,1 m,
- b) 1.2KDD – od 12,4 m do 21,0 m,
- c) 1.3KDD – od 14,5 m do 27,4 m,
- d) 1.4KDD – od 10,2 m do 13,4 m,

- e) 1.5KDD – od 11,7 m do 17,5 m,
- f) 1.6KDD – od 32,2 m do 47,1 m,
- g) 1.7KDD – od 13,7 m do 15,0 m,
- h) 1.8KDD – od 5,4 m do 24,8 m,
- i) 1.9KDD – od 9,0 m do 18,0 m,
- j) 1.10KDD – od 9,1 m do 17,0 m,
- k) 1.11KDD – od 9,3 m do 13,1 m,
- l) 1.12KDD – od 13,9 m do 15,8 m,
- m) 1.13KDD – od 10,0 m do 18,8 m,
- n) 2.1KDD – od 4,9 m do 49,2 m;

2) zagospodarowanie na cele komunikacji i obsługi ruchu;

3) dopuszczenie remontu i przebudowy dla istniejących budynków zlokalizowanych na terenie 2.1KDD.

§ 32. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej od 1.1KR do 1.6KR oraz 2.1KR, ustala się:

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

- a) 1.1KR – od 8,5 m do 8,7 m,
- b) 1.2KR – od 4,5 m do 8,0 m,
- c) 1.3KR – od 8,5 m do 12,0 m,
- d) 1.4KR – od 7,6 m do 13,6 m,
- e) 1.5KR – od 15,3 m do 38,0 m,
- f) 1.6KR – od 15,0 m do 45,8 m,
- g) 2.1KR – 5,0 m;

2) zagospodarowanie na cele komunikacji i obsługi ruchu.

§ 33. Dla terenu komunikacji pieszo-rowerowej 1.1KP, ustala się:

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

2) zagospodarowanie na cele komunikacji i obsługi ruchu.

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

1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu, z dopuszczeniem budowy obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) z zachowaniem przepisów odrębnych:

a) odprowadzenie ścieków:

- na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią do sieci kanalizacji sanitarnej,
- poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,

b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: w ramach terenu inwestycji lub w inny sposób zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem realizacji zbiorników przeciwpożarowych,

d) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- z sieci energetycznej,
- z instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:

- na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, zakaz realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii na gruncie,
- na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, zakaz realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii na gruncie oraz na ścianach budynków poniżej rzędnej zwierciadła wody,
- zakaz realizacji biogazowni,

e) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub ze zbiorników na gaz,

f) zaopatrzenie w ciepło:

- ze spalania paliwa gazowego, ciekłego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
- z energii elektrycznej, w tym pochodzącej z instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:
 - na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, zakaz realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii na gruncie,
 - na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, zakaz realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii na gruncie oraz na ścianach budynków poniżej rzędnej zwierciadła wody,
 - zakaz realizacji biogazowni,

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 oraz realizacji niebiesko-zielonej infrastruktury.

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

§ 36. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) w wysokości 30% dla:

- a) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od 1.1MN do 1.17MN oraz od 2.1MN do 2.7MN,
- b) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług 1.1MN-U,
- c) terenów usług od 1.1U do 1.3U oraz 2.1U,
- d) terenu usług handlu 1.1UH;

2) w wysokości 1% dla pozostałych terenów.

§ 37. Z dniem wejścia życie planu w granicach planu traci moc:

- 1) uchwała nr XXVI/258/2001 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 22 lutego 2001 r. zmieniająca uchwałę nr XX/195/2000 z dnia 29 czerwca 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kunice w gminie Słubice (opubl. Dz.Urz.Woj. Lubuskiego z dnia 28 maja 2001 r. poz. 171);
- 2) uchwała Nr XXI/207/2000 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 24 sierpnia 2000 r. w sprawie zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice dla obszaru obejmującego korytarz techniczny gazociągu wysokiego i średniego ciśnienia (opubl. Dz.Urz.Woj. Lubuskiego z dnia 22 września 2000 r. poz. 250).

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Słubic.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

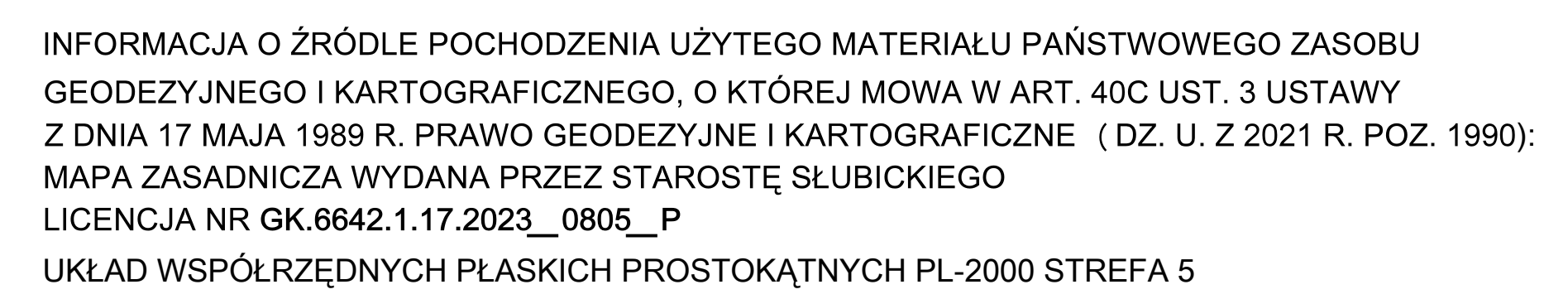
Grzegorz Cholewczyński

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIX/180/2025
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 27 listopada 2025 r.

SKALA 1:1000



0 10 20 40 m





Załącznik nr 3 do uchwały nr XIX/180/2025

Rady Miejskiej w Słubicach

z dnia 27 listopada 2025 r.

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

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), rozstrzyga się co następuje:

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 22 września 2025 r. do 13 października 2025 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 2 października 2025 r., uwagi przyjmowano do 27 października 2025 r. W ustawowym terminie wpłynęły uwagi, które zostały nieuwzględnione przez Burmistrza Słubic.

Na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Radzie Miejskiej w Słubicach wraz z projektem planu przekazano listę nieuwzględnionych uwag.

Rada Miejska w Słubicach, po zapoznaniu się z przedstawionymi uwagami nieuwzględnionymi przez Burmistrza Słubic, postanawia o ich nieuwzględnieniu.

Szczegółowe uzasadnienie oraz rozstrzygnięcie każdej uwagi zawiera poniższy wykaz.

**WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIEJSCOWOŚCI KUNICE I POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI
RYBOCIC, GMINA SŁUBICE**

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Słubice		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Miejską w Słubicach		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	27.10.2025 r.	poz. 22605	Działki nr ewid. 144, 149, 161/2, obręb ewid. Kunice	-	x			Na działkach nr 144, 149, 161/2 proszę o zabudowę zagrodową, ponieważ prowadzone tam jest gospodarstwo rolne i hodowla zwierząt gospodarskich. <i>Uwaga nieuwzględniona.</i> <i>Nie zmieniono przeznaczenia dla działek nr ewid. 144 i 149, obręb ewid. Kunice, dla których w projekcie miejscowego planu ustalono odpowiednio teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług 1.1MN-U i teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1.9MN. Powyższe funkcje stanowią kontynuację dotychczasowej polityki przestrzennej gminy wyrażonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kunice w gminie Słubice uchwalonym uchwałą nr XXVI/258/2001 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 22 lutego 2001 r. W miejscowym planie z 2001 r. ustalono przeznaczenie:</i> <i>- dla działki nr ewid. 144: MT – tereny mieszkalnictwa z funkcją usługową,</i> <i>- dla działki nr ewid. 149: 6MN – tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego.</i> <i>Odstąpiono od rozpatrzenia uwagi dotyczącej działki nr ewid. 161/2, obręb ewid. Kunice, ponieważ znajduje się poza granicami obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</i>
2.			Działka nr ewid. 156, obręb ewid. Kunice	-	x			Dotyczy działki nr 156 w Kunicach. Wnioskuje aby ta działka pozostała drogą, jak w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego. Ta droga jest obecnie nieprzejezdna, ponieważ (...) zagroziła. Dlatego też mam dalej do przystanku do syna, który mieszka za przystankiem autobusowym. Jest zwiększony ruch samochodowy przed moją działką, samochody zawracają, ponieważ nie ma przejazdu. Proszę o udrożnienie tej drogi. <i>Uwaga nieuwzględniona.</i>

							<i>W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kunice w gminie Słubice uchwalonym uchwałą nr XXVI/258/2001 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 22 lutego 2001 r., dla działki nr ewid. 156, obręb ewid. Kunice, ustalono przeznaczenie KSL – tereny ulic lokalnych oraz 8Z – tereny zieleni publicznej – parki i skwery. W projekcie miejscowego planu częściowo podtrzymano dotychczasowe przeznaczenie na cele drogi i zieleni poprzez ustalenie terenu drogi dojazdowej 1.8KDD i terenu lasu 1.2L, przy czym wprowadzono zmiany wynikające z istniejącego zagospodarowania.</i> <i>Zmiany polegały na ustaleniu terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1.9MN na działce nr ewid. 156 w części pomiędzy działkami nr ewid. 148/12, 151, 148/10, 157/2, 157/1. Wprowadzenie powyższej zmiany wynikało z faktu, że działki nr ewid. 151 i 157/1 stanowią funkcjonalną całość. Uznano, że ponieważ inne działki położone przy tej części drogi stanowiącej działkę nr ewid. 156 mają dostęp do innych dróg, to w projekcie planu miejscowego nie jest konieczne przeznaczenie tej części działki nr ewid. 156 na teren drogi. Działki nr ewid. 148/12 i 157/2 sąsiadują z drogą powiatową (działka nr ewid. 113), a działki nr 148/10 i 157/1 sąsiadują z drogą gminną, (działki nr ewid. 148/3 i 156).</i> <i>Z uwagi na zapewniony w projekcie planu dostęp do drogi dla pozostałych działek wymienionych powyżej, ustalono, że nie trzeba podtrzymywać przeznaczenia drogi na działce nr 156 w ww. zakresie.</i> <i>Ponadto należy zauważyć, że dostęp do przystanku (zlokalizowanego na działce nr ewid. 155 naprzeciwko działki nr ewid. 157/2) z działki nr ewid. 144 możliwy jest na dwa sposoby:</i> - poprzez drogę gminną (działki nr ewid. 148/3) i drogę powiatową (działka nr ewid. 113) – w projekcie miejscowego planu tereny 1.8KDD, 1.7KDD i 1.1KDL, - poprzez drogę gminną (działki nr ewid. 148/3, 156 i 158/7) i drogę powiatową (działka nr ewid. 113) – w projekcie miejscowego planu tereny 1.8KDD i 1.1KDL. <i>Jak wynika z powyższego, przejazd przed działką nr ewid. 144 jest zapewniony i nie ma konieczności zawracania przed ww. działką.</i>
3.			Obszar objęty mpzp	-	x		Zwracam uwagę na brak działek na plac zabaw, boiska, rekreację. <i>Uwaga nieuwzględniona.</i> <i>W miejscowości Kunice istniejące: plac zabaw, boisko, rekreacja znajdują się na terenie usług 1.3U. Ponadto w miejscowości Kunice ustalono tereny zieleni urządzonej 1.1ZP – 1.4ZP, na których zgodnie z § 20 pkt 2 lit. b projektu uchwały dopuszczono lokalizację „plenerowych budowli sportowych, w tym boisk, kortów tenisowych, lodowisk, ścianek wspinaczkowych, placów zabaw i innych”.</i> <i>Z kolei w miejscowości Rybocice dla istniejącego obszaru rekreacji wyznaczono teren usług kultury i rozrywki lub usług sportu i rekreacji 2.1UK-US.</i>
4.	27.10.2025 r.	poz. 22633	Obszar objęty mpzp	-	x		Po zapoznaniu się z treścią projektu uchwały w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kunice i południowej części Rybocic, gmina Słubice, wnoszę następujące uwagi do projektu planu:

							W § 3 pkt 6) znalazł się następujący zapis: „nieprzekraczalnej linii zabudowy — należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość wiaty albo zewnętrznej ściany budynku do linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem § 3 pkt 1”; W związku z wątpliwościami w orzecznictwie zarówno na etapie organów administracji architektoniczno-budowlanej wydających pozwolenia na budowę, jak i sądów administracyjnych, wnoszę o doprecyzowanie tego zapisu w zakresie lokalizacji wiat i jednoznaczne stwierdzenie, że nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy nośnych elementów wiaty czyli słupów konstrukcyjnych i ich zewnętrznego obrysu (jako analogii obrysu ściany budynku), a nie obrysu dachu wiaty. To doprecyzowanie pozwoli uniknąć wątpliwości interpretacyjnych na etapie uzgodnienia budowy obiektu budowlanego. <i>Uwaga nieuwzględniona.</i> <i>Wszystkie elementy wiaty powinny zachowywać nieprzekraczalną linię zabudowy.</i>
5.			-	x			Dotyczy § 3 pkt 6): Wnoszę również o umieszczenie w części opisowej planu zapisu, że nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą elementów drugorzędnych budynku nie zabudowujących przestrzeni i nie wchodzących w skład powierzchni zabudowy budynku (zgodnie z przepisami odrębnymi i Polskimi Normami). <i>Uwaga nieuwzględniona.</i> <i>W § 3 pkt 6 projektu uchwały wskazano, że nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy „zewnętrznej ściany budynku”, co oznacza, że zewnętrzna ściana budynku ma zachowywać nieprzekraczalną linię zabudowy.</i>
6.			-	x			Dotyczy § 3 pkt 6): Wnoszę również o rozważenia dopuszczenia wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy na odległość 1.2 m elementów drugorzędnych budynku typu zadaszone strefy wejściowe wieńczące schody wejściowe, które mogą być obudowane ścianami bocznymi — w takiej sytuacji ściana boczna obudowująca schody wejściowe byłaby wysunięta poza nieprzekraczalną linię zabudowy, a główne ściany budynku by jej nie przekraczały. <i>Uwaga nieuwzględniona.</i> <i>W § 3 pkt 6 projektu uchwały wskazano, że nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy „zewnętrznej ściany budynku”, co oznacza, że zewnętrzna ściana budynku ma zachowywać nieprzekraczalną linię zabudowy.</i>
7.			-	x			W § 3 pkt 11) znalazł się zapis dotyczący usług na terenie opracowywanego planu – Wnoszę o dodanie ppkt „c) dopuszcza się kontynuowanie/zachowanie prowadzonej, przed wejściem w życie planu miejscowego, działalności usługowej, w tym także tej wbudowanej w budynki mieszkalne, przy zachowaniu norm oraz standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi”. <i>Uwaga nieuwzględniona.</i>

							<i>W art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) wskazano, że „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”.</i> <i>Zgodnie z Zasadami techniki prawodawczej: „§ 137. W uchwale i zarządzeniu nie powtarza się przepisów ustaw oraz przepisów innych aktów normatywnych.”</i>
8.			-	x			Wnoszę o uzupełnienie § 3 pkt 11) a) o działalność usługową związaną z rolnictwem. <i>Uwaga nieuwzględniona.</i> <i>W projekcie planu nie ustala się terenów, na których możliwa byłaby realizacja zabudowy związanej z rolnictwem. W związku z tym nie uzupełniono zapisu o działalności usługowej związanej z rolnictwem. Przepisy prawa nie dopuszczają łączenia funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją rolniczą, np. zabudowy zagrodowej.</i>
9.			-	x			Wnoszę o uzupełnienie § 3 pkt 11) a) o działalność związaną z rzemiosłem. <i>Uwaga nieuwzględniona.</i> <i>W § 3 pkt 11 lit. a projektu uchwały wymieniono dopuszczone rodzaje usług, w tym usługi rzemieślnicze, takie jak usługi fryzjerstwa czy naprawy i konserwacji.</i> <i>Zgodnie z Zasadami techniki prawodawczej: „§ 137. W uchwale i zarządzeniu nie powtarza się przepisów ustaw oraz przepisów innych aktów normatywnych.”</i> <i>Ustalenie działalności związanej z rzemiosłem mogłoby rodzić wątpliwości, że w ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszczamy działalność produkcyjną.</i>
10.			-	x			Wnoszę o uzupełnienie § 3 pkt 11) a) o inną nieuciążliwą działalność przy zachowaniu norm oraz standardów jakości środowiska nie wymienioną powyżej, z zastrzeżeniem zakazów wymienionych w ppkt b). <i>Uwaga nieuwzględniona.</i> <i>W § 3 pkt 11 projektu uchwały wymieniono dopuszczone rodzaje usług.</i>
11.		Teren zabudowy mieszkaniowej j jednorodzinnej lub usług 1.1MN-U	-	x			W § 5 ust. 1 pkt 1) b) znalazł się następujący zapis: „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem 1.1MN-U”. Wnoszę o rozważenie zasadności ustalenia takiego przeznaczenia tego terenu, w nawiązaniu do uwag do § 12. zawartych poniżej. <i>Uwaga nieuwzględniona.</i> <i>Nie zmieniono przeznaczenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług 1.1MN-U. Powyższe przeznaczenie jest kontynuacją dotychczasowej polityki przestrzennej gminy wyrażonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kunice w gminie Ślubice uchwalonym uchwałą nr XXVI/258/2001 Rady Miejskiej w Ślubicach z dnia 22 lutego 2001 r., w którym ustalono przeznaczenie MT – tereny mieszkalnictwa z funkcją usługową.</i>
12.		Obszar objęty mpzp	-	x			W § 6 pkt 1) znalazł się następujący zapis: „W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się: 1) lokalizację budynków i wiat

							zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym dla budynków istniejących lub ich części dopuszcza się roboty budowlane przy zachowaniu ustaleń planu, ponadto dla budynków istniejących, ich części zlokalizowanych przed wyznaczoną linią zabudowy, dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania, nadbudowę, przebudowę, remonty oraz zmianę geometrii dachu, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy”. W związku z tym, że szereg nieprzekraczalnych linii zabudowy wrysowano, w części graficznej planu, wprost na budynkach istniejących, dla których uzyskano pozwolenia na budowę i które funkcjonują w przestrzeni miejscowości od wielu lat, wnoszę o ponowne przeanalizowanie części graficznej planu w zestawieniu z zapisami tego paragrafu. Bardziej celowe byłoby ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy na istniejących ścianach frontowych budynków istniejących. Zwłaszcza jeżeli takie ich ustalenie nie stoi w sprzeczności z Ustawą o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. <i>Uwaga nieuwzględniona.</i> <i>Przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy na rysunkach planu wynika z uwag organu nadzoru – Wojewody wyrażonych w opiniach do projektu planu, pismo Nr IB-I.743.235.2024.OSt z dnia 17.09.2024 r. oraz pisma Nr IB-I.743.235.2024.OWos z dnia 06.02.2025 r. Istniejąca zabudowa w części nie zachowuje przepisów dotyczących odległości do dróg.</i>
13.			-	x			Dotyczy § 6 pkt 2: W nawiązaniu do pkt 2) wnoszę o wyjaśnienie, czy znajdujący się tam zapis mówiący o „dopuszczenie prowadzenia inwestycji na terenach posiadających w dniu wejścia w życie planu odmienne parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu niż ustalone w planie dla danego terenu, z możliwością przekroczenia wskaźników zagospodarowania o 10% w stosunku do istniejących w dniu wejścia w życie planu;” odnosi się do tego, że w przypadku prowadzenia inwestycji na terenach już zabudowanych, o odmiennych parametrach zabudowy i zagospodarowania niż uchwalone w niniejszym planie, można dla danego terenu odnosić się do wskaźników z obecnego planu miejscowego z możliwością ich przekroczenia o 10 %. Czy ten zapis odnosi się do wszystkich terenów objętych planem, posiadających przed wejściem w życie niniejszego planu miejscowego zabudowę i jakieś zagospodarowanie? Bo zapis ten można tak właśnie odczytać i interpretować, że właściwie w zakresie terenów już zabudowanych, przed uchwaleniem nowego planu, nadal dopuszcza się stosowanie poprzedniego planu miejscowego. <i>Uwaga nieuwzględniona.</i> <i>Przywołany zapis „dopuszczenie prowadzenia inwestycji na terenach posiadających w dniu wejścia w życie planu odmienne parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu niż ustalone w planie dla danego terenu, z możliwością przekroczenia wskaźników zagospodarowania o 10% w stosunku do</i>

							<u>istniejących</u> w dniu wejścia w życie planu” dotyczy terenów o istniejących, odmiennych parametrach zabudowy i wskaźnikach zagospodarowania, niż w planie. Po uchwaleniu planu nie można „odnosić się” do dotychczas obowiązującego miejscowego planu. W § 1 projektu uchwały wskazano, że „Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kunice i południowej części Rybocic, gmina Ślubice, zwany dalej <u>planem</u>.”. Zatem kiedy w projekcie uchwały mowa o <u>planie</u>, to dotyczy to miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kunice i południowej części Rybocic, gmina Ślubice, który zostanie uchwalony po zakończeniu procedury planistycznej. Zgodnie z § 37 projektu uchwały: „Z dniem wejścia życie planu w granicach planu traci moc: 1) uchwała nr XXVI/258/2001 Rady Miejskiej w Ślubicach z dnia 22 lutego 2001 r. zmieniająca uchwałę nr XX/195/2000 z dnia 29 czerwca 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kunice w gminie Ślubice (opubl. Dz.Urz.Woj. Lubuskiego z dnia 28 maja 2001 r. poz. 171); (...).”. Zatem po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kunice i południowej części Rybocic, gmina Ślubice, dotychczas obowiązujący miejscowy plan z 2001 r. obejmujący obszar wsi Kunice straci moc.
14.			-	x			Dotyczy § 6 pkt 2: Wnoszę o dodanie zapisu, iż zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w niniejszym planie miejscowym nie dotyczą terenów i obiektów, dla których przed wejściem w życie niniejszego planu, uzyskano prawomocne decyzje o pozwoleniu na budowę. Uwaga nieuwzględniona. W art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) wskazano, że „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”. Zgodnie z Zasadami techniki prawodawczej: „§ 137. W uchwale i zarządzeniu nie powtarza się przepisów ustaw oraz przepisów innych aktów normatywnych.”
15.			-	x			Dotyczy § 6 pkt 3: W nawiązaniu do pkt 3) „zakaz sytuowania budynków gospodarczych lub garażowych i wiat o ścianach wykonanych a prefabrykowanych przeszł betonowych” wnoszę o dodanie słowa „nowych”; jednocześnie wnoszę o dodanie sformułowania „zakaz sytuowania nowych ogrodzeń z prefabrykowanych przeszł betonowych”. Uwaga nieuwzględniona. Ustalenia projektu planu dotyczą nowych budynków. W art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z

							2024 r. poz. 1130 ze zm.) wskazano, że „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”. Ustalenia dotyczące ogrodzeń wykraczają poza zakres miejscowego planu. Zgodnie z art. 37a ust. 1 ww. ustawy: „Rada gminy może ustalić w formie uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane”.
16.			-	x			W § 8 pkt 3) znalazł się następujący zapis: „stosowanie kolorystyki pokryć dachowych w odcieniach: czerwonego, ceglastego, brązowego, szarości, czarnego”. Wnoszę o dodanie koloru „grafitowego”. Uwaga nieuwzględniona. Wpisane odcienie szarości i czarnego wyczerpują wnioskowany zakres koloru grafitowego.
17.			-	x			W § 9 pkt 3) c) znalazł się następujący zapis: „dla budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków ustala się ochronę: (...) c) geometrii dachu, z nakazem stosowania tradycyjnego pokrycia dachowego, jak dachówka ceramiczna, w odcieniach czerwieni lub szarości,”. Wnoszę o uzupełnienie dopuszczonej kolorystyki o kolor „brązowy”. Uwaga nieuwzględniona. Wpisane odcienie czerwieni lub szarości wynikają z wniosku Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, pismo Nr ZN-G.5150.2.2023 z dnia 15.05.2023 r.
18.			-	x			W § 8 pkt 5) znalazł się następujący zapis: „dla alei przydrożnych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków ustala się ochronę drzew jako elementu krajobrazu”. Wnoszę o uzupełnienie zapisu o zapis następujący: „W przypadku konieczności wycinki takiego drzewa/drzew, należy wykonać nasadzenia w miejscu drzewa/drzew usuniętych z zachowaniem tego samego gatunku”. Uwaga nieuwzględniona. Wnioskowany zapis wykracza poza kompetencje rady gminy, która uchwała miejscowy plan.
19.			-	x			W § 11 pkt 1) znalazł się następujący zapis: „W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od 1.1MN do 1.17 MN oraz od 2.1MN do 2.7 MN, ustala się: 1) przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” wnoszę o uzupełnienie tego zapisu o uzupełnienie: „dopuszcza się możliwość wyodrębnienia w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych lokali użytkowych o powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku” i jednocześnie uzupełnienie paragrafu 3 niniejszego planu o definicję „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” z w.w. dopuszczeniem, zgodnie z definicją zawartą w ustawie

							Prawo Budowlane prowadzenia w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych nieuciążliwej działalności usługowej, zgodnie z zastrzeżeniami zawartymi w niniejszym planie w paragrafie 3 pkt 11 a) i b). <i>Uwaga nieuwzględniona.</i> <i>Definicja budynku mieszkalnego jednorodzinnego wynika z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Zgodnie z Zasadami techniki prawodawczej: „§ 137. W uchwale i zarządzeniu nie powtarza się przepisów ustaw oraz przepisów innych aktów normatywnych.”</i>
20.			Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od 1.1MN do 1.17MN oraz od 2.1MN do 2.7MN	-	x		W § 11 pkt 5) od a) do x) wnoszę o uwzględnienie, w części graficznej planu, rezygnacji z wrysowania nieprzekraczalnych linii zabudowy w częściach działek, które są już zabudowane, przez środek budynków i ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy po obrysie ścian frontowych istniejących budynków; wnoszę o ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości od krawędzi jezdni, zgodnie z ustawą o drogach, a nie od linii rozgraniczających tereny o poszczególnych przeznaczeniach. Wprowadzenie linii zabudowy obligatoryjnie od granicy działki a nie krawędzi jezdni, znacznie ogranicza możliwość władania nieruchomością, co nie jest konieczne, o ile nie wynika ze względów bezpieczeństwa (ruchu drogowego) i przepisów odrębnych. <i>Uwaga nieuwzględniona.</i> <i>Przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy na rysunkach planu wynika z uwag organu nadzoru – Wojewody wyrażonych w opiniach do projektu planu, pismo Nr IB-1.743.235.2024.OSta z dnia 17.09.2024 r. oraz pismo Nr IB-1.743.235.2024.OWos z dnia 06.02.2025 r. Jednocześnie niektóre istniejące drogi są drogami nieurządzonymi, nie posiadającymi jezdni, stąd niemożliwym jest wyznaczanie linii zabudowy w oparciu o krawędzie jezdni. Ponadto przepisy określają minimalną odległość zabudowy, co oznacza, że większe odległości mogą być stosowane – w zależności od uwarunkowań.</i>
21.			Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1.2MN	-	x		W § 11 pkt 5) b) proszę o ustalenie nieprzekraczalnej linii dla terenu 1.2 MN od strony zachodniej, północnej i wschodniej w odległości 6.0 m od linii rozgraniczających teren; ustalenie linii zabudowy w odległości 6.0 m od linii rozgraniczających teren będzie zgodne z Ustawą o drogach publicznych z marca 1985 r. wraz z późn.zm. (odległość zabudowy od drogi gminnej w terenie zabudowanym nie może być mniejsza niż 6.0 m od krawędzi jezdni). Odległość linii rozgraniczających działki budowlane od krawędzi jezdni, na tym terenie, opisanym w projekcie planu 1.2MN od jezdni wynosi od ok. 7.5 do 16 m, odsuwanie zabudowy o kolejne 9.0 m nie jest konieczne dla poprawy widoczności. Wnoszę o zastosowanie odległości 6.0 m jak dla dróg gminnych w terenie zabudowanym, jak na terenach wokół obszaru 1.2 MN czyli dla terenów: 1.1 MN, 1.1 U, 1.5 MN, 1.4 MN <i>Uwaga nieuwzględniona.</i> <i>Odległości dla nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie 1.2MN wynikają z</i>

							nawiązania do ustaleń w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kunice w gminie Słubice uchwalonym uchwałą nr XXVI/258/2001 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 22 lutego 2001 r. Wyznaczając nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 1.2MN kierowano się zasadą ochrony zaufania obywateli do państwa i do stanowionego przez nie prawa. Zatem nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono jako nawiązanie do dotychczasowych odległości linii zabudowy, mając na celu budowanie zaufania obywateli do państwa i prawa. Wprowadzono niewielką zmianę względem obowiązującego planu, nieprzekraczalną linię zabudowy ustalając w odległości 9,0 m zamiast 10,0 m. Powyższa różnica najprawdopodobniej wynika z większej dokładności dzisiejszych map zasadniczych w postaci wektorowej. Przy wyznaczaniu ww. linii wzięto pod uwagę, że w ramach terenu wykształcona została istniejąca linia zabudowy, również na terenie 1.3MN, z którym teren 1.2MN tworzy optyczną całość. W związku z powyższym wyznaczenie linii zabudowy w odległości 6,0 m jest niezasadne.
22.			Teren zabudowy mieszkaniowej j. jednorodzinnej j. 1.3MN	-	x		W § 11 pkt 5) c) wnoszę o ustalenie nieprzekraczalnej linii dla terenu 1.3 MN od strony zachodniej, południowej i wschodniej w odległości 6.0 m od linii rozgraniczających teren; Uwaga nieuwzględniona. Odległości dla nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie 1.3MN wynikają z podtrzymania ustaleń w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kunice w gminie Słubice uchwalonym uchwałą nr XXVI/258/2001 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 22 lutego 2001 r. Wyznaczając nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 1.3MN kierowano się zasadą ochrony zaufania obywateli do państwa i do stanowionego przez nie prawa. Zatem nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono jako podtrzymanie dotychczasowych odległości linii zabudowy, mając na celu budowanie zaufania obywateli do państwa i prawa. Przy wyznaczaniu ww. linii wzięto pod uwagę, że na terenie 1.3MN i 1.2MN, z którym teren 1.3MN tworzy optyczną całość, wykształcona została istniejąca linia zabudowy. W związku z powyższym wyznaczenie linii zabudowy w odległości 6,0 m jest niezasadne.
23.			Teren zabudowy mieszkaniowej j. jednorodzinnej j. 1.4MN	-	x		W § 11 pkt 5) d) wnoszę o ustalenie nieprzekraczalnej linii dla terenu 1.4 MN od strony wschodniej w odległości 6.0 m od linii rozgraniczających teren; Uwaga nieuwzględniona. Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony wschodniej na terenie 1.4MN wynika z nawiązania do ustaleń w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kunice w gminie Słubice uchwalonym uchwałą nr XXVI/258/2001 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 22 lutego 2001 r. dla terenów 1.2MN i 1.3MN. Przy wyznaczaniu ww. linii wzięto pod

							uwagę, że na terenach 1.2MN, 1.3MN i 1.4MN od strony terenu 1.3KDD wytworzona zostanie jednolita nieprzekraczalna linia zabudowy. W związku z powyższym wyznaczenie linii zabudowy w odległości 6,0 m jest niezasadne.
24.		Obszar objęty mpzp	-	x			W § 11 pkt 8) a) znalazł się następujący zapis: „- kąt nachylenia: od 25 stopni do 40 stopni ; (...)” W związku ze stanem faktycznym i występowaniem na terenie miejscowości budynków z kątem pochylenia połaci 48 stopni (co wynikało z dopuszczenia poprzedniego planu miejscowego) a także szeregu budynków o kącie pochylenia połaci 45 stopni (co również wynikało z zapisów poprzedniego planu miejscowego), wnoszę o uwzględnienie stanu faktycznego i zmianę zapisu na zapis: „- kąt nachylenia: od 25 stopni do 48 stopni ; (...); Uwaga nieuwzględniona. Zapisy planu miejscowego dotyczą nowych budynków. W § 6 pkt 2 projektu uchwały zawarto zapis: „dopuszczenie prowadzenia inwestycji na terenach posiadających w dniu wejścia w życie planu odmiennie parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu niż ustalone w planie dla danego terenu, z możliwością przekroczenia wskaźników zagospodarowania o 10% w stosunku do istniejących w dniu wejścia w życie planu;”. W art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) wskazano, że „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”.
25.			-	x			W § 11 pkt 8) b) znalazł się następujący zapis: „- kąt nachylenia: od 25 stopni do 40 stopni,” W związku ze stanem faktycznym i występowaniem na terenie miejscowości budynków z kątem pochylenia połaci 48 stopni (co wynikało z dopuszczenia poprzedniego planu miejscowego) a także szeregu budynków o kącie pochylenia połaci 45 stopni (co również wynikało z zapisów poprzedniego planu miejscowego), wnoszę o uwzględnienie stanu faktycznego i zmianę zapisu na zapis: „- kąt nachylenia: od 25 stopni do 48 stopni; (...); Uwaga nieuwzględniona. Zapisy planu miejscowego dotyczą nowych budynków. W § 6 pkt 2 projektu uchwały zawarto zapis: „dopuszczenie prowadzenia inwestycji na terenach posiadających w dniu wejścia w życie planu odmiennie parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu niż ustalone w planie dla danego terenu, z możliwością przekroczenia wskaźników zagospodarowania o 10% w stosunku do istniejących w dniu wejścia w życie planu;”. W art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) wskazano, że „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”.

26.				-	x		W § 11 pkt 14) znalazł się następujący zapis: „<i>dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1.5 m od granicy działki na działce budowlanej o szerokości 16.0 m lub mniejszej, przy zachowaniu przepisów odrębnych</i>” ; wnoszę o dopuszczenie sytuowania budynków garażowo – gospodarczych w odległości 1.5 m od granicy działki sąsiedniej lub wprost na granicy, w przypadku usytuowania zabudowy na granicy z jej obydwu stron, nie tylko na działkach o szerokości 16.0 m i mniej, ale także na innych działkach o większej szerokości, przy zachowaniu przepisów odrębnych, w tym w szczególności przepisów przeciwpożarowych. Grupowanie zabudowy towarzyszącej garażowo – gospodarczej w narożnikach działek, przy zachowaniu przepisów odrębnych, służy zachowaniu ładu przestrzennego i eksponuje główną funkcję, dla której działki są przeznaczone (mieszkalną). <i>Uwaga nieuwzględniona.</i> <i>Dopuszczenia tego typu powodują konflikty.</i>
27.		Teren zabudowy mieszkaniowej lub usług 1.1MN-U		-	x		W § 12 znalazł się następujący zapis: „<i>W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług 1.1MN-U, ustala się: (...)</i>”. Wnoszę o powtórne przeanalizowanie zasadności ustalenia na tym obszarze takiej funkcji. Teren opisany w projekcie planu jako 1.1 MN-U jest obszarem gospodarstwa rolnego. Znajduje się tam budynek mieszkalny i zabudowania produkcyjne oraz usługowe dla rolnictwa. Jednocześnie w paragrafie 3 pkt 11) jest definicja usług, która nie obejmuje działalności usługowej związanej z rolnictwem (a plan jest opracowywany na terenie wsi) więc możliwość dalszego prowadzenia gospodarstwa rolnego na tym terenie staje pod znakiem zapytania. Poszczególne zapisy odnoszące się wprost do parametrów ustalonych dla zabudowy, w przypadku zmiany przeznaczenia terenu będą musiały zostać ponownie zredagowane. <i>Uwaga nieuwzględniona.</i> <i>Nie zmieniono przeznaczenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług 1.1MN-U. Powyższe przeznaczenie jest kontynuacją dotychczasowej polityki przestrzennej gminy wyrażonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kunice w gminie Ślubice uchwalonym uchwałą nr XXVI/258/2001 Rady Miejskiej w Ślubicach z dnia 22 lutego 2001 r., w którym ustalono przeznaczenie MT – tereny mieszkalnictwa z funkcją usługową. Przepisy prawa nie dopuszczają łączenia funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją rolniczą, np. zabudowy zagrodowej.</i>
28.		Obszar objęty mpzp		-	x		W § 14 pkt 5) a) i b) znalazł się następujący zapis: „<i>- kąt nachylenia: od 25 stopni do 40 stopni</i>; W związku ze stanem faktycznym i występowaniem na terenie miejscowości budynków z kątem pochylenia połaci 48 stopni (co wynikało z dopuszczenia poprzedniego planu miejscowego) a także szeregu budynków o kącie pochylenia połaci 45 stopni (co również wynikało z zapisów poprzedniego planu

							miejscowego), wnoszę o uwzględnienie stanu faktycznego i zmianę zapisu na zapis: „- kąt nachylenia: od 25 stopni do 48 stopni ; (...)”; <i>Uwaga nieuwzględniona.</i> <i>Zapisy planu miejscowego dotyczą nowych budynków.</i> <i>W § 6 pkt 2 projektu uchwały zawarto zapis: „dopuszczenie prowadzenia inwestycji na terenach posiadających w dniu wejścia w życie planu odmienne parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu niż ustalone w planie dla danego terenu, z możliwością przekroczenia wskaźników zagospodarowania o 10% w stosunku do istniejących w dniu wejścia w życie planu;”.</i> <i>W art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) wskazano, że „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”.</i>
29.				-	x		W § 34 pkt 2) c) znalazł się następujący zapis: „zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem realizacji zbiorników przeciwpożarowych”. Wnoszę o uzupełnienie o zapis „dopuszcza się realizację własnych ujęć wody na cele ogrodnicze dla terenów objętych siecią wodociągową i realizacji własnych ujęć wody na cele spożywcze w przypadku braku możliwości technicznych włączenia do sieci wodociągowej, do czasu gdy taka możliwość wystąpi”. <i>Uwaga nieuwzględniona.</i> <i>Zapis dotyczy zaopatrzenia w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych i nie dotyczy zaopatrzenia w wodę na cele ogrodnicze.</i>
30.	27.10.2025 r.	poz. 22659	Działki nr ewid. 141/1, 142/1 i 161/1, oraz część działek nr ewid. 139/1 i 200/3 (zgodnie z załącznikiem) , obwód Kunice Teren drogi dojazdowej 1.6KDD	-	x		W związku z planowanym uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kunice i południowej części Rybocic, gmina Słubice – wnioskuję o zmianę przeznaczenia części terenu znajdującego się w Kunicach a planowanego jako drogi publicznej o symbolu 1.3KDD, w odniesieniu do działek gruntu o numerach 141/1, 142/1 i 161/1 oraz w części do działek gruntu o numerach 139/1 i 200/3, pozostawiając przeznaczenie terenu jako zieleni urządzona (w obecnie obowiązującym planie większość ww. terenu stanowi zapis ZU) — wnioskowany przeze mnie obszar zaznaczyłem kolorem zielonym na załączniku mapowym. Wniosek mój uzasadniam tym, że zaplanowana droga w projekcie planu wskazywana jest o szerokości 14,5 – 27,4 m, a w rzeczywistości (w terenie) jest to 33 – 41 m i tylko w swojej środkowej części wykorzystywana jest jako droga, a pozostała część to zieleni, która utrzymywana jest i pielęgnowana przez właścicieli działek przyległych, a ponadto w znacznej części to skarpy, które nie spełniają warunków do urządzenia drogi. Ponadto pozostawienie przeznaczenia ww. terenu jako zieleni urządzona stwarza Gminie Słubice możliwości sprzedaży w przyszłości tych terenów na poprawę

							zagospodarowania nieruchomości do nich przyległych (a z rozmów z sąsiadami wiem, że są osoby tym zainteresowane), co przysporzy naszej Gminie dodatkowe środki finansowe i wyręczy z kłopotu utrzymywania i pielęgnowania tegoż terenu. <i>Uwaga nieuwzględniona.</i> <i>Działki wymienione w uwadze stanowią własność gminy, z wyjątkiem działki nr ewid. 161/1, która stanowi własność Skarbu Państwa. Zgodnie z mapą zasadniczą, działki nr ewid. 141/1, 142/1, 161/1 i 139/1 stanowią użytek Tk – tereny kolejowe, a działka nr ewid. 200/3 stanowi użytek Tr – tereny różne. W związku z powyższym powyższe działki ujęto w granicach terenu drogi dojazdowej 1.6KDD.</i> <i>W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kunice w gminie Ślubice uchwalonym uchwałą nr XXVI/258/2001 Rady Miejskiej w Ślubicach z dnia 22 lutego 2001 r. ustalono przeznaczenie nie tylko na cele zieleni, ale także:</i> - dla działki nr ewid. 141/1: ZU – tereny zieleni z dopuszczeniem usług, - dla działki nr ewid. 142/1: 2UT – tereny usług turystycznych, - dla części działki nr ewid. 139/1: ZU – tereny zieleni z dopuszczeniem usług, 2UT – tereny usług turystycznych. <i>Działka nr 161/1 i część działki nr ewid. 200/3 znajdują się poza granicami obszaru objętego obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.</i> <i>W uwadze błędnie wskazano wymiary drogi 1.6KDD (w uwadze błędnie wskazanej jako 1.3KDD). Zgodnie z projektem rysunku planu i z projektem uchwały wymiary terenu 1.6KDD wynoszą od 32,2 m do 47,1 m. Z uwagi na ukształtowanie terenu 1.6KDD, w tym różnice w wysokości i istniejące skarpy, w projekcie planu pozostawiono teren 1.6KDD bez zmian. Z uwagi na trudne ukształtowanie terenu, utrzymanie większych granic terenu 1.6KDD umożliwi w przyszłości łatwiejsze zagospodarowanie terenu.</i> <i>Ponadto należy podkreślić, że teren 1.6KDD stanowi jedyny bezpośredni dojazd do rzeki Odry w miejscowości Kunice. Zatem zachowanie terenu 1.6KDD w projektowanym kształcie umożliwi reprezentacyjne i turystyczne zagospodarowanie tego terenu w przyszłości jako terenu ważnego dla mieszkańców wsi Kunice i gminy Ślubice, umożliwiając stworzenie miejsca wyjątkowego dla gminy. Znaczenie ma również przebieg dawnej linii kolejowej w tym miejscu, o czym świadczy użytek Tk, o którym mowa powyżej.</i>
--	--	--	--	--	--	--	---

Załącznik nr 4 do uchwały nr XIX/180/2025

Rady Miejskiej w Słubicach

z dnia 27 listopada 2025 r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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. 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia planu miejscowego, rozstrzyga się co następuje:

§ 1. Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanymi w ustaleniach miejscowego planu jest wydzielenie, wykup, urządzenie lub utrzymanie terenów drogi dojazdowej oraz częściowo budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2. 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury będzie się odbywał na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym z Prawem budowlanym, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, o ochronie środowiska oraz o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzić właściwi zarządcy tej infrastruktury, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami również będą realizowane zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje dotyczące przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.

3. Podstawą przyjęcia do realizacji zadań należących do zadań własnych gminy, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, będą zapisy uchwał budżetowych Gminy Słubice oraz wieloletnie plany inwestycyjne gminy.

4. Termin wykonania zadań własnych gminy, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego będzie ustalany sukcesywnie, według kryteriów i zasad stosowanych przy konstruowaniu uchwał budżetowych i wieloletnich planów inwestycyjnych.

§ 3. 1. Finansowanie inwestycji opisanych w § 1 rozstrzygnięcia, podlega przepisom odrębnym, w tym przepisom wprowadzającym ustawę o finansach publicznych oraz ustawie o samorządzie gminnym. Kolejność realizacji inwestycji oraz limit wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne, będzie każdorazowo przewidywany w budżecie gminy na dany rok.

2. Finansowanie inwestycji, o których mowa wyżej, będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminny, uzyskiwanymi w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XIX/180/2025

Rady Miejskiej w Słubicach

z dnia 27 listopada 2025 r.

Zalacznik5.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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę