UCHWAŁA NR XXXII/297/2026

RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH

z dnia 29 października 2026 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Zielone Wzgórza" w Słubicach

Na podstawie 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 2026 r. poz. 662 ze zm.), art. 27 w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XX/186/2025 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 18 grudnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Zielone Wzgórza” w Słubicach, uchwala się, co następuje:

§ 1. 1 Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Zielone Wzgórza" w Słubicach przyjętego uchwałą nr III/24/98 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 22 grudnia 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Zielone Wzgórza" w Słubicach (Dz. Urz. Woj. Lub. z 1999 r., nr 8, poz. 45, z dnia 10.03.1999 r.), zmienioną uchwałą nr XXIV/236/2020 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 24 września 2020 r. w sprawie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Zielone Wzgórza" w Słubicach (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2020 r. poz. 2259 z dnia 02.10.2020 r.) - zwaną dalej "zmianą planu", stwierdzając zgodność z ustaleniami obowiązującego Planu Ogólnego gminy Słubice, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Słubicach nr XXIX/271/2026 z dnia 20 sierpnia 2026 r., opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 21 sierpnia 2026 r. pod poz. 1835.

2. Zmiana planu, o której mowa w ust. 1, składa się z niniejszej części tekstowej wraz z uzasadnieniem, a jej integralną częścią są następujące załączniki:

1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i finansowania zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej - stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne - stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Załączniki nr 1, 2 nie stanowią ustaleń zmiany planu.

ZMIANY W USTALENIACH OBOWIĄZUJĄCYCH

§ 2. W uchwale nr III/24/98 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 22 grudnia 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Zielone Wzgórza" w Słubicach (Dz. Urz. Woj. Lub. z 1999 r., nr 8, poz. 45, z dnia 10.03.1999 r.), zmienionej uchwałą nr XXIV/236/2020 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 24 września 2020 r. w sprawie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Zielone Wzgórza" w Słubicach (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2020 r. poz. 2259 z dnia 02.10.2020 r.) wprowadza się następujące zmiany:

1) §3 ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie: „konstrukcję dachu wysokiego, co najmniej dwuspadowego, układ kalenicy dachowej, nachylenie połaci dachowych od 25° do 45° oraz zastosowanie materiału pokryciowego w odcieniach: czerwonego, ceglastego, brązowego, szarości, czarnego, z dopuszczeniem dachu płaskiego o kącie nachylenia od 0° do 12° nad:

a) takimi częściami budynków, jak wykusze, lukarny, ryzality, przy czym maksymalna powierzchnia lukarn: 30% powierzchni dachu, maksymalna szerokość wykuszy, ryzalitów: 30% szerokości ściany budynku, w której jest realizowana,

b) częściami budynków o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy pojedynczego budynku;

2) §3 ust. 1 pkt 5 lit a otrzymuje brzmienie: „wysokość zabudowy: do 9,0 m - w odniesieniu do budynku mieszkalnego”;

3) §3 ust. 1 pkt 6 otrzymuje brzmienie: „nadziemną intensywność zabudowy od 0,05 do 0,35;

4) §3 ust. 3 otrzymuje brzmienie: „Tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego wolnostojącego - M3, ustala się: Obowiązują ustalenia zawarte w ust. 1, przy czym ustala się ograniczenie wysokości zabudowy do 6,0 m - w odniesieniu do budynku mieszkalnego oraz do 4,0 m - w odniesieniu do budynków gospodarczych i garaży, wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,05 do 0,35, jak także nachylenie połaci dachowych do 30°, wynikające z zasięgu stref ochronnych stacji meteorologicznej zlokalizowanej w obrębie terenu SM oraz uwzględnienie warunków zawartych w ust. 6 pkt. 3, 4.";

5) §3 ust. 4 pkt 6 lit a otrzymuje brzmienie: „wysokość zabudowy: do 9,0 m - w odniesieniu do budynku mieszkalnego”;

6) §3 ust. 4 pkt 7 otrzymuje brzmienie: „nadziemną intensywność zabudowy od 0,05 do 0,5;

7) w §3 dodaje się ust. 15 o brzmieniu: dopuszcza się realizację miejsc schronienia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. Pozostałe ustalenia uchwały, o której mowa w §2 pozostają bez zmian.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Słubic.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Grzegorz Cholewczyński

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXII/297/2026
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 29 października 2026 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji finansowania zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej w obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Zielone Wzgórza” w Słubicach

W rozpatrywanej zmianie planu miejscowego nie występują zadania własne gminy w zakresie infrastruktury technicznej, w związku z tym zmiana planu nie powoduje skutków finansowych dla budżetu Gminy Słubice

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXII/297/2026
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 29 października 2026 r.
Zalacznik2.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

Uzasadnienie

Niniejsza uchwała jest konsekwencją uchwały inicjującej Rady Miejskiej w Słubicach nr XX/186/2025 z dnia 18 grudnia 2025 r. w której Rada Miejska w Słubicach wyraziła wolę przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Zielone Wzgórza" w Słubicach.

Zmiana planu miejscowego stanowi uzupełnienie dotychczasowego planu obowiązującego na tym terenie, przyjętego uchwałą nr III/24/98 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 22 grudnia 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Zielone Wzgórza" w Słubicach, (Dz. Urz. Woj. Lub. z 1999 r., nr 8, poz. 45, z dnia 10.03.1999 r.), zmienioną uchwałą nr XXIV/236/2020 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 24 września 2020 r. w sprawie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Zielone Wzgórza" w Słubicach (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2020 r. poz. 2259 z dnia 02.10.2020 r.) w zakresie §3 tego planu dotyczącego doprecyzowania ustaleń dla terenów mieszkalnictwa jednorodzinnego: M1; M2 i M3 oraz mieszkalnictwa z usługami rzemieślniczymi MR. Doprecyzowanie dotyczy parametrów dotyczących nachylenia połaci dachowych, wysokości zabudowy oraz nadziemnej intensywności zabudowy, a także koloru materiału pokryciowego dachu.

Przedmiotowa zmiana obowiązującego aktu prawa miejscowego wynika z potrzeb mieszkańców osiedla „Zielone Wzgórza” w Słubicach i złożonych wniosków o zmianę obowiązującego na tym terenie planu miejscowego w zakresie części jego ustaleń dotyczących m.in kolorystyki dachów, intensywności zabudowy, wysokości budynków. Ponadto, obowiązujące w planie zapisy dotyczące parametrów zabudowy, w szczególności intensywności zabudowy (rozumianej jako stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce/ terenie do powierzchni tej działki/ terenu), ustalają wartości zbyt wysokie. W praktyce powoduje to, że właściciele większych działek zobowiązani są do wznoszenia budynków o znacznej powierzchni – minimalnie nawet kilkuset m^2 – co często nie odpowiada ich potrzebom, oczekiwaniom ani możliwościom finansowym.

Zmiana zapisów planu w tym zakresie pozwoli dostosować regulacje do aktualnych trendów w zabudowie, warunków rynkowych oraz realnych potrzeb mieszkańców osiedla, a także lepiej odzwierciedli zachodzące zmiany w przestrzeni.

Niniejsza zmiana planu miejscowego w żadnym zakresie nie wywołuje potrzeby korekty załącznika graficznego obecnie obowiązującego planu miejscowego, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Słubicach nr III/24/98 z dnia 22 grudnia 1998 r. Tym samym rysunek planu miejscowego nie stanowi przedmiotu zmiany planu. Integralną częścią zmiany planu są natomiast właściwe rozstrzygnięcia (odpowiednio załączniki nr 1, 2).

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 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. 2023 r. poz. 1688) została przeprowadzona procedura sporządzenia zmiany planu, przewidziana w art. 17.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu ukazało się w gazecie „Gazeta Wyborcza" w dniu 13 stycznia 2026 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Słubicach od dnia 13 stycznia 2026 r. do dnia 04 lutego 2026 r., na tablicy ogłoszeń od dnia 13 stycznia 2026 r. do dnia 04 lutego 2026 r. oraz w dniu 13 stycznia 2026 r. na stronie internetowej tut. Urzędu BIP Gminy Słubice. W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu złożono jeden wniosek do projektu zmiany planu, w terminie oraz jeden wniosek do projektu zmiany planu po terminie.

Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr WGN.6271.6.2025.AMO z dnia 14.01.2026 r. oraz WGN.6271.10.2025.AMO z dnia 14.01.2026 r. powiadomione zostały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim (pismo znak: WOOŚ.411.46.2026.JF z dnia 05.02.2026 r.) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Słubicach (pismo znak: NZ.9022.8.1.2026.RR z dnia 05.02.2026 r.) uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej zmiany planu.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt zmiany planu uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Słubic uzyskała opinie do przedstawionych w projekcie zmiany planu rozwiązań, od właściwych organów/instytucji.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Słubic uzgodniła projekt zmiany planu z właściwymi organami/instytucjami.

Konsultacje społeczne prowadzone były w dniach od 22 lipca 2026 r. do 19 sierpnia 2026 r. Ogłoszenie o konsultacjach społecznych, ukazało się w gazecie „Gazeta Wyborcza" w dniu 22 lipca 2026 r. oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego w Słubicach, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Miejskiego w Słubicach w dniu 22 lipca 2026 r., a zdjęto w dniu 19 sierpnia 2026 r.

Konsultacje społeczne obejmowały:

1)zbieranie uwag do projektu zmiany planu miejscowego w dniach od 22 lipca 2026 r. do 19 sierpnia 2026 r.;

2)spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu zmiany planu miejscowego, które odbyło się w dniu 10 sierpnia 2026 r. o godz. 17:00 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Słubicach;

3)ankiety – ścieżkę dostępu umieszczono na stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego w Słubicach: Prawo Miejscowe – Akty planowania przestrzennego w toku – Projekty aktów planowania przestrzennego oraz Urząd Miejski – Zarządzenia, informacje, ogłoszenia – Ogłoszenia.

We wskazanym terminie wpłynęły dwa pisma od osób prywatnych z ośmioma uwagami do projektu zmiany planu miejscowego. Burmistrz Słubic dwie uwagi rozpatrzyła pozytywnie, wprowadzając zmiany w projekcie zmiany planu. Natomiast pozostałe uwagi zostały rozpatrzone negatywnie.

Burmistrz Słubic realizując podstawowe cele obowiązującego obecnie planu, stwierdziła, iż wprowadzane zmianą planu zapisy planistyczne w należyty sposób zabezpieczą również środowisko przyrodnicze i kulturowe. Zmiana planu mająca charakter uszczegóławiający w zakresie parametrów zabudowy mieszkaniowej, zapewniając tym samym spójność interpretacyjną w kontekście obecnie funkcjonujących przepisów odrębnych, w pozytywny sposób wpływa na lokalny ład przestrzenny (zagadnienia urbanistyki i architektury), oraz kwestie walorów architektonicznych i krajobrazowych przestrzeni.

Kwestie ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych oraz szeroko rozumiany interes publiczny nie były przedmiotem procedowanej zmiany planu.

Zmiana planu nie budzi zastrzeżeń w zakresie potrzeb związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa.

W przedmiotowej zmianie planu nie zaistniała konieczność przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Nie występują również złoża, tereny i obszary górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią bądź też osuwania się mas ziemnych, formy ochrony przyrody, w tym przestrzenne; jak także z zakresu środowiska kulturowego. Zmiana planu miejscowego dotyczy natomiast obszaru znajdującego się w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 144 "Dolina Kopalna Wielkopolska".

W trakcie prac nad przedmiotową zmianą planu w sposób właściwy i wyczerpujący zapewniono udział społeczeństwa, a procedura planistyczna była prowadzona w sposób jawny i przejrzysty, m.in. poprzez stosowne ogłoszenia i obwieszczenia zarówno na tablicy ogłoszeń, w prasie jak i w Biuletynie Informacji Publicznej, co umożliwiało wszystkim zainteresowanym

stronom bieżące śledzenie poszczególnych postępów/etapów prac oraz składanie uwag (także w wersji elektronicznej).

Zmiana planu poprzez swoje ustalenia planistyczne, nie rodzi konsekwencji finansowych dla budżetu gminy w zakresie infrastruktury technicznej oraz transportowej.

Przyjęte w przedmiotowej zmianie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z ustaleniami Planu Ogólnego gminy Słubice, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Słubicach nr XXIX/271/2026 z dnia 20 sierpnia 2026 r., opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 21 sierpnia 2026 r. pod poz. 1835.