UCHWAŁA NR VI.33.2024

RADY GMINY SŁUBICE

z dnia 30 września 2024 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 333/3 w miejscowości Słubice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130) oraz Uchwały Nr LVIII.326.2023 Rady Gminy Słubice z dnia 30 października 2023r.

Rada Gminy Słubice stwierdza:

§1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 333/3 w miejscowości Słubice nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice

oraz uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 333/3 w miejscowości Słubice zwany dalej „planem".

2. Zakres planu obejmuje teren działki ewidencyjnej Nr 333/3 położonej w obrębie geodezyjnym Słubice o łącznej powierzchni około 0,98 ha wskazany na rysunku planu.

3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do Uchwały są:
1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1;
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 2.

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;

7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:
1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie w zakresie terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych.

3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
5) zwymiarowane odległości oznaczone na rysunku planu.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:
1) **planie –** należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą;
1) **liniach rozgraniczających -** należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;
1) **przeznaczeniu podstawowym -** należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50% ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
2) **przeznaczeniu dopuszczalnym –** należy przez to rozumieć przeznaczenie uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
1) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy -** należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi; (dopuszcza się przekroczenia linii przez balkony, schody, podesty, docieplenie)
1) **usługi podstawowe** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak:
   a) handel detaliczny, gastronomia,
   b) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
   c) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
   d) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury;
2) **uciążliwości obiektów i urządzeń -** należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp. w zakresie przekraczającym parametry określone w przepisach odrębnych.

§ 5.1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:
1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczony symbolem **MN-U**;
2) teren komunikacji drogowej publicznej – drogi lokalnej oznaczony symbolem **KDL.**

Rozdział II
Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:
1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych;
2) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
3) stosowanie dla wiat, zadaszeń wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych;
4) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki;
5) dla działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości nie stosuje się wymogu o minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek.

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Teren działki nr ewid. 333/3 położony jest w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustalono zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego odnosząc się do przepisów odrębnych, obowiązuje między innymi:
1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego;
2) ochrona zadrzewień śródpolnych i przydrożnych;
3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
4) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych;

2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu:
1) ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zagospodarowanie ich na cele zieleni towarzyszącej zabudowie;
2) zagospodarowanie powierzchni każdej działki budowlanej, stosownie do określonego wskaźnika, zielenią urządzoną opartą na gatunkach rodzimych zgodnych geograficznie z uwarunkowaniami siedliskowymi (dominacja drzew liściastych);
3) graniczenie wysokości obiektów infrastruktury do 14 m w celu ochrony walorów krajobrazu;
4) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy lub odnawialne źródła energii;
5) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;
6) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;

7) ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów i urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
8) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
9) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami.

§8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obiekty o walorach kulturowych podlegające ochronie konserwatorskiej stanowią:
1) stanowisko archeologiczne Słubice Nr 39 (AZP 54-56/114) zlokalizowane na części działki nr ewid. 333/3.

1. W granicach wymienionego w ust. 1 stanowiska i strefy ochrony konserwatorskiej w odległości 50 m od stanowiska:
1) przedmiotem ochrony są znajdujące się w stanowisku i strefie zabytki archeologiczne;
2) nieruchome zabytki archeologiczne należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, w sposób określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub w przestrzeni między linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg;
2) dopuszcza się inne usytuowanie przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu;
3) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
4) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
5) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.

4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący system wodociągu poprzez budowę sieci rozbiorczej o minimalnej średnicy 90 mm.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej poprzez budowę sieci rozdzielczej o minimalnej średnicy 150 mm (dla kanalizacji grawitacyjnej) i odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków;

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne). Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska;
1) odprowadzenie wód opadowych z dachów i powierzchni utwardzonych, powierzchniowo na nieutwardzony teren działki;
2) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących.

7. W obszarze planu zlokalizowana jest infrastruktura elektroenergetyczna dystrybucyjna: linie napowietrzne niskiego napięcia nn - 0,4 kV. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno - kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:
1) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej średnich i niskich napięć oraz przebudowę i utrzymanie istniejącej na podstawie przepisów odrębnych z zastosowaniem linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji elektroenergetycznych SN/nN w wykonaniu wnętrzowym lub napowietrznym;
2) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe z zastosowaniem skrzynek złączowo – pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (docelowej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
3) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi dróg – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

8. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łączność telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.
1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie;
2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.

9. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi wg zasad:
1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych - postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych;
2) dopuszcza się organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych.

10. Zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii;

11. Zaopatrzenie w gaz:
1) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.

12. W obszarze objętym planem nie występują urządzenia melioracyjne:
1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

13. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:
1) **KDL** – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej (poszerzenie):
   - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
   - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,

14. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. Ustala się następujące zasady parkowania:
1) obowiązują następujące wskaźniki parkingowe:
   a) dla terenów mieszkaniowych – min. 2 miejsce parkingowe na mieszkanie (do miejsc parkingowych wlicza się miejsca w garażu),
   b) dla terenów usługowych – min. 30 miejsc parkingowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej budynków;
2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1) właściciele posesji zapewniają w granicach własnej posesji;
3) nie wyznacza się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
   a) dopuszcza się w/w miejsca na terenach dróg publicznych zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w przepisach dot. dróg publicznych.

Rozdział III
Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§10.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-U** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi.

2. Zasady zagospodarowania terenu:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunkach planu;
2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
4) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej;
5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,24-0,5;
6) zabudowa mieszkaniowa i usługowa realizowana w formie wolnostojącej lub wbudowanej;
7) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
8) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:
1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 9,0 m, usługowych do 10m;
2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6,0 m;
3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3,0 m;
4) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 20^o do 45^o;
5) dachy budynków gospodarczych, garażowych i usługowych o nachyleniu połaci od 15^o do 45^o.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) minimalna powierzchnia działki – 900 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60^o - 90^o;
4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 6 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe (działki drogowe) o szerokości min. 8 m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 900 m^2.

§ 11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Do czasu realizacji planu tereny przeznaczone w nim pod różne funkcje mogą pozostać w dotychczasowym użytkowaniu;

2. Dopuszcza się zagospodarowanie w postaci tymczasowych obiektów związanych funkcjonalnie z użytkowaniem terenu.

Rozdział IV
Przepisy przejściowe i końcowe

§12. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu dla terenu **MN-U** ustala się wysokości 30 %.

§13. W obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Słubice zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIX/180/05 Rady Gminy Słubice z dnia 27.10.2005r.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Słubice.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr VI.33.2024
Rady Gminy Słubice
z dnia 30 września 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 333/3 w miejscowości Słubice" inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej należy budowa dróg publicznych, systemów wodociągowych, kanalizacyjnych i oświetlenia dróg publicznych. Z w/w planu wynikają następujące zadania własne gminy:

- wykup gruntu w celu poszerzenia drogi lokalnej KDL do wymaganych parametrów – obciążenie budżetu gminy z tego tytułu wyniesie ok. 2 500,-zł.
- w granicach planu nie będą realizowane urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym (w związku z tym nie będą wydatkowane środki z budżetu), teren będzie zaopatrywany w media poprzez rozbudowę istniejących wzdłuż drogi gminnej systemów infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej).

Powyższe zadania są przewidziane do realizacji do roku 2034 i w tym okresie mogą obciążać budżet gminy. Dopuszcza się dłuższy okres realizacji – będzie to wynikało z dynamiki realizacji zagospodarowywania działek budowlanych.

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr VI.33.2024
Rady Gminy Słubice
z dnia 30 września 2024 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 333/3 w miejscowości Słubice wpisuje się w politykę przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice. W studium obszar objęty planem określony jest jako:
- tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Słubice dokonał analizy ustaleń sporządzanego planu, która wykazała, że uwzględniono:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – planowana zabudowa o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oraz ustalonych gabarytach jest kontynuacją zabudowy sukcesywnie powstającej w sąsiedztwie zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu,
2. walory architektoniczne i krajobrazowe – określone parametry kształtowania zabudowy nawiązują do wielkości obiektów znajdujących się w sąsiedztwie i uwzględniają walory krajobrazowe związane z położeniem w obszarze chronionego krajobrazu,
3. wymagania ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych - ustalono uporządkowaną gospodarkę wodno-ściekową, wodami opadowymi, ekologiczne źródła ciepła. Występujące w obszarze planu grunty RVI, nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Intensywność zabudowy i wielkość działek budowlanych określono biorąc pod uwagę standardy określone w Studium i parametry zagospodarowania i zabudowy występujące w sąsiedztwie, określono linie zabudowy od użytków leśnych,
4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego – określono ochronę stanowiska archeologicznego w odniesieniu do przepisów odrębnych,
5. wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia - ustalono minimalną powierzchnię działek i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w celu zachowania standardów środowiska,
6. walory ekonomiczne przestrzeni – zmiana przeznaczenia przyczyni się do aktywizacji gospodarczej i spowoduje wzrost podatku od nieruchomości,
7. prawo własności – właściciel terenu złożył wniosek o rozszerzenie zakresu funkcji i możliwość rozwoju zabudowy mieszkaniowej na terenach wskazanych w Studium gminy,
8. potrzeby bezpieczeństwa państwa – nie występują,
9. potrzeby interesu publicznego – zostały zabezpieczone poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zachowanie odległości zabudowy od dróg publicznych,
10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – planowana zabudowa może być zaopatrywana w media poprzez rozbudowę istniejących wzdłuż drogi gminnej systemów infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, linie elektroenergetyczne),

11. zapewnienie udziału społeczeństwa – poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych w postaci wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, dyżuru projektanta, spotkania otwartego oraz możliwość składania wniosków i uwag,
12. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody – planowana zabudowa zaopatrywana będzie w wodę z istniejącej sieci rozbiorczej, istnieją rezerwy wydajności ujęcia i stacji wodociągowej.

Określając zasady zagospodarowania terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, a także wzięto pod uwagę analizy ekonomiczne (zawarte w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu), środowiskowe (przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, uwzględniono uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego gminy) i społeczne (rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

Przy sytuowaniu nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych w nawiązaniu do istniejących i przy istniejących układach komunikacyjnych - minimalizowanie transportochłonności,
- mieszkańcy mogą korzystać z transportu zbiorowego, który występuje na drodze wojewódzkiej znajdującej się w odległości ok. 0,5km od terenu objętego planem,
- zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
- nową zabudowę zlokalizowano jako kontynuację istniejącej struktury jednostki osadniczej – wsi gminnej, z dostępem do sieci komunikacyjnej i istniejących systemów infrastruktury technicznej.

Przedstawiony projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, która została przeprowadzona na etapie przystąpienia do sporządzania planu i zaakceptowana przez Radę Gminy w formie uzasadnienia do Uchwały Nr LVIII.326.2023 z dnia 30 października 2023r r. oraz poprzez uchwałę RG Nr XXI.137.2016 z dnia 29.11.2016r. w/s aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne gminy w zakresie wydatków będzie niewielki i rozłożony w czasie, natomiast z tytułu mogącej wystąpić zmiany przeznaczenia gruntu wzrosną dochody budżetu gminy powyższe zostało przedstawione w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu i jako załącznik nr 2 do Uchwały