

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO G M I N Y S Ł U B I C E DLA TERENU
DZIAŁEK NR 16,17 WE WSI N O W Y W I Ą C Z E M I N**

UCHWAŁA NR XI/86/2003

Rady Gminy Słubice

z dnia 11 grudnia 2003 r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice dla terenu działek nr 16 i 17 we wsi Nowy Wiączemin

Na podstawie art.7 i art. 26 Ustawy z dnia z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz.139, Nr 41, poz.412, Nr 111, poz.1279; z 2000 r. Nr 12, poz.136, Nr 109, poz.1 157, Nr 120, poz.1268; z 2001 r. Nr 5, poz.42, Nr 14, poz.124, Nr 100, poz.1085, Nr 115, poz.1229, Nr 154, poz.1804 i z 2002 r. Nr 25, poz.253, Nr 113, poz.984, Nr 130, poz.1 112) w związku z art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717) oraz art.7 ust.1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm. z 2002 r. Dz. U. Nr 23, poz. 220 i Dz. U. Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984 Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Dz. U. Nr 80, poz. 717 i Dz. U. Nr 162, poz. 1568),

Rada Gminy Słubice uchwala, co następuje:

Rozdział 1. - PRZEPISY OGÓLNE

§1-

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice uchwalonego Uchwałą Nr 15/111/88 Gminnej Rady Narodowej w Słubicach z dnia 8 grudnia 1988 r., zwaną dalej „planem”.

§2.

1. Plan obejmuje obszar działek o nr ewidencyjnych 16 i 17 położonych we wsi Nowy Wiączemin.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały.

§3.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów w ramach ustalonych funkcji;
- 2) ochrona interesów publicznych o znaczeniu lokalnym w zakresie komunikacji, infrastruktury technicznej oraz ochrony i kształtowania środowiska.

§4.

Przedmiotem planu są ustalenia obejmujące:

1. Przeznaczenie terenów pod:
 - 1) zabudowę mieszkaniową zagrodową,
 - 2) realizację celów publicznych, a w tym:
 - utrzymanie parametrów drogi gminnej
 - określenie zasad realizacji urządzeń infrastruktury technicznej
 - ustalenie zasad ochrony środowiska przyrodniczego.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i różnych zasadach zagospodarowania oraz nieprzekraczalne linie zabudowy, od strony drogi gminnej;
3. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
5. Zasady obsługi komunikacyjnej.

§5.

Ilekróć w Uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami);
- 2) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi;
- 3) **Uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Słubice, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w treści niniejszej Uchwały i w rysunku planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie - taką funkcję, która dominuje na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które nie powodują kolizji w stosunku do funkcji podstawowej lecz ją uzupełniają i nie są z nią sprzeczne;
- 8) **terenie** - należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 9) **linii rozgraniczającej obowiązującej** - należy przez to rozumieć granicę ustaloną na rysunku planu pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu podstawowym, różnej funkcji lub różnym sposobie użytkowania, a także terenami ulic, ustaloną niniejszym planem;

- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć naniesioną na rysunku planu granicę sytuowania frontowych ścian budynków i innych obiektów kubaturowych w sposób swobodny lecz bez prawa przekroczenia tej linii na zewnątrz;
- 11) **uciażliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów i pyłów, zapachu, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;
- 12) **powierzchni przyrodniczo - aktywnej** - należy przez to rozumieć - powierzchnię terenu nieutwardzoną, z wytworzoną warstwą gleby, pokrytą trwałą roślinnością, a także nawierzchnię trawiastą urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
- 13) **ulicy, pasie ulicznym** - należy przez to rozumieć pas terenu prawnie wydzielony liniami rozgraniczającymi, przebiegający przez tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów i do ruchu pieszych, wraz ze znajdującymi się w jego ciągu obiektami inżynierskimi, jezdnią, placami, zatokami postojowymi oraz chodnikami, drzewami, krzewami i urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, a ponadto przeznaczony do prowadzenia ciągów nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu oraz obsługi komunikacyjnej otoczenia w zakresie zależnym od klasy, kategorii i funkcji ulicy,
- 14) **zabudowie zagrodowej** - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych

Rozdział 2. - USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§6.

1. Na terenach objętych planem ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
MR - pod zabudowę mieszkaniową zagrodową,
K - dla układu drogowo - ulicznego,
Ls - dla terenów leśnych i zadrzewionych;
 - 2) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym oraz różnym sposobie zagospodarowania i użytkowania, naniesione na rysunku planu liniami ciągłymi;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ulic.
2. Na terenach, o którym mowa w ust.1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia na zasadach, o których mowa w dalszych ustaleniach.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego, zawartych w niniejszej Uchwale.

Rozdział 3. - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE, PRZEZNACZENIE TERENÓW, WARUNKI ICH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA

§8.

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MR** ustala się:
 - 1) jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową zagrodową,
 - 2) jako przeznaczenie dopuszczalne - budynki gospodarcze, inwentarskie i garaże związane z funkcją podstawową.
2. W stosunku do nowej zabudowy, o których mowa w ust.1 ustala się następujące wymagania:
 - 1) dopuszczalna wysokość budynków do 2 kondygnacji tj. max. 10,5 m licząc od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu, ponadto możliwość wykorzystania poddasza dla celów mieszkalnych;
 - 2) architektura obiektów nawiązująca do lokalnych tradycji zabudowy; wskazana zabudowa parterowa z poddaszami użytkowymi;
 - 3) usytuowanie rzędnej podłogi kondygnacji mieszkalnej powyżej rzędnej wody stuletniej tj. 63,82 m npm;
 - 4) z uwagi na położenie na terenach zagrożonych powodzią w zagospodarowaniu działki zaleca się nawiązanie do tradycyjnej na tych terenach formy osadnictwa „olęderskiego” tj. lokalizację zabudowy w najwyższych położonych fragmentach działki i podniesienie poziomu terenu. Zaleca się lokalizację funkcji niemieszkalnych na kondygnacji 0, funkcje mieszkaniowe na kondygnacji wyższej.
 - 5) stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci około 30° - 45°;
 - 6) w zagospodarowaniu działki obowiązuje zachowanie i urządzenie nie mniej niż 80 % jej ogólnej powierzchni - jako przyrodniczo - aktywnej, nieutwardzonej; pozostawienie istniejących skupisk zieleni wysokiej;
 - 7) powierzchnia zabudowana obiektami kubaturowymi, powierzchni utwardzonych ścieżek i dojazdów nie może przekraczać 20 % całkowitej powierzchni działki;
 - 8) garaże na samochody osobowe - jako obiekty wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych, bądź jako wolnostojące o wysokości 1 kondygnacji;
 - 9) wysokość zabudowy gospodarczej - 1 kondygnacja.
3. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się zakaz lokalizowania obiektów, których uciążliwość wykracza poza granice własnej działki.

4. Dla nowych budynków lokalizowanych na terenach, o których mowa w ust. 1 oznaczonych na rysunku symbolem MR ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż:
 - 10 m od krawędzi jezdni ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD.
5. Ustala się zakaz zabudowy terenów leśnych zakrzewionych oznaczonych na rysunku planu symbolem Ls.

Rozdział 4. - TERENY KOMUNIKACJI

§9.

1. Obsługę komunikacyjną terenów objętych planem ustala się poprzez ulicę dojazdową klasy D oznaczoną na rysunku planu symbolem **KD.1/2** - drogę gminną.
2. Dla ulicy, o której mowa w ust.1 - ustala się:
 - 1) możliwość bezpośredniej obsługi komunikacyjnej przyległych terenów i poszczególnych działek budowlanych bez ograniczeń;
 - 2) szerokość jezdni dla ruchu normalnego zalecana 5,5 m;
 - 3) możliwość lokalizowania nadziemnych i podziemnych urządzeń liniowych infrastruktury technicznej w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, stosownie do przepisów szczególnych.
3. Dla terenów pasów ulicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KD.1/2** ustala się rozstaw linii rozgraniczających o szerokości 12 m.
4. Dla terenu działki nr 17 ustala się dojazd do drogi gminnej oznaczonej symbolem KD 1/2 poprzez drogę o nr geodezyjnym 18, poszerzoną do szerokości 5,0 m.

Rozdział 5. - ZASADY OBSŁUGI TERENU W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§10.

1. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) Ustala się, że obszar objęty planem będzie zaopatrywany w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z indywidualnego ujęcia.

§ 11-

1. Odprowadzanie ścieków i wód deszczowych:
 - 1) Plan przewiduje odprowadzenie ścieków bytowo - gospodarczych do szamba szczelnego z wywozem nieczystości do oczyszczalni ścieków.

- 2) Plan ustala odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowo na teren.

§12.

1. Elektroenergetyka:

- 1) Plan ustala zasilanie w energię elektryczną z sieci niskiego napięcia.
- 2) Sieć niskiego napięcia winna być w wykonaniu kablowym podziemnym lub kablowym napowietrznym z przyłączami kablowymi prowadzonymi do skrzynek złączowo - pomiarowych zlokalizowanych w granicach ogrodzenia od strony ulicy, na warunkach technicznych uzgodnionych przez Zakład Energetyczny.

§13.

1. Usuwanie nieczystości stałych:

- 1) Ustala się wywóz nieczystości poza obszar na składowisko odpadów.
- 2) Przyjmuje się selektywną zbiórkę odpadów. W planach zagospodarowania działki należy wyznaczyć miejsce do selektywnego składowania odpadów w przystosowanych pojemnikach opróżnianych okresowo.
- 3) Plan zaleca wymóg udokumentowania przyszłego wywozu odpadów stałych przed zasiedleniem.

§14.

1. Ogrzewanie budynków:

- 1) Przyjmuje się, że projektowane budynki wyposażone będą we własne indywidualne źródła ciepła.
- 2) Plan zaleca zaopatrzenie w ciepło na obszarze planu w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze jak: gaz ziemny, olej niskosiarkowy lub energia elektryczna.

Rozdział 6. - ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§15.

1. Ustala się następujące warunki ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) Obowiązuje zachowanie istniejących skupisk zieleni wysokiej.
- 2) W zagospodarowaniu działek obowiązuje uwzględnienie położenia w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią.
- 3) Ustala się w zagospodarowaniu terenu działek min. 80 % powierzchni biologicznie czynnej.
- 4) Obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekowa.
- 5) Zakaz lokalizacji obiektów szkodliwych dla środowiska i mogących pogorszyć stan środowiska.

Rozdział 7. - PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§16.

Na podstawie art.10 ust.3 oraz art.36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów objętych planem ustala się dla naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, stawkę w wysokości 0 %.

§ 17.

W granicach terenu objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia zawarte w Planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice zatwierdzonym Uchwałą nr 15/111/88 Gminnej Rady Narodowej w Słubicach w dniu 8 grudnia 1988 r.

§18.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§19.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy

Zofia Kujawa