

UCHWAŁA NR XXXIII.151.2026

RADY GMINY SŁUBICE

z dnia 26 października 2026 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Słubice i Grzybów

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 2026r. poz. 662 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026r., poz. 538 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 4 pkt. 1 i ust.5 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023r. poz. 1688) oraz Uchwał Rady Gminy Słubice Nr XI.57.2024 z dnia 20 grudnia 2024r. i Nr XVII.85.2025 z dnia 29 lipca 2025r.,

Rada Gminy Słubice stwierdza:

§1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Słubice i Grzybów 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 terenów w miejscowości Słubice i Grzybów zwany dalej „planem”.
2. Zakres planu obejmuje teren działek ewidencyjnych Nr 179, 188/1 w obrębie geodezyjnym Grzybów i część działki ewidencyjnej o Nr 959/2 w obrębie geodezyjnym Słubice o łącznej powierzchni około 11,6 ha wskazany na rysunku planu.
3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunkach planu sporządzonych w skali 1:1000 stanowiących załączniki do niniejszej uchwały.
4. Załącznikami do Uchwały są:
- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące integralną część uchwały – Zał. Nr 1, Nr 2, Nr 3;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 4;
 - 3) dane przestrzenne w postaci cyfrowej – zał. Nr 5.
- § 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
 - 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
 - 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
 - 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
 - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
 - 11) 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.
3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub 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;
 - 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;
 - 3) **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;
 - 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 5) **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)
 - 6) **zabudowie kubaturowej** - należy przez to rozumieć obiekt wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych trwale związany z gruntem;
 - 7) **usługach podstawowych** - 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;
 - 8) **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 usług lub teren produkcji oznaczony symbolem **U-P**;
- 2) teren usług oznaczony symbolem **U**;
- 3) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **RZM**;
- 4) teren zabudowy związanej z rolnictwem oznaczony symbolem **RZ**;
- 5) teren lasu oznaczony symbolem **L**;
- 6) teren komunikacji drogowej publicznej – drogi lokalnej oznaczony symbolem **KDL**;
- 7) teren komunikacji drogowej publicznej – drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**.

Rozdział II

Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Obowiązują:

- 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, hal magazynowych, 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;
 - 5) dopuszcza się utrzymanie i dalsze użytkowanie istniejących obiektów, których gabaryty bądź lokalizacja na działce są niezgodne z parametrami ustalonymi w niniejszym planie wraz z możliwością przeprowadzania remontów i przebudowy, dopuszcza się rozbudowę przy zachowaniu parametrów ustalonych w planie;
 - 6) 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. Tereny działek nr ewid. 179 i 188/1 w Grzybowie położone są w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustalono zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego odnosząc się do przepisów odrębnych, obowiązują między innymi:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego;
 - a) zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody;
- 2) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;
- 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;
- 5) umożliwienie migracji drobnych zwierząt poprzez stosowanie przerw w cokołach ogrodzeń.

2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu:
- 1) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień przydrożnych i towarzyszących 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) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy lub odnawialne źródła energii;
 - 4) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;
 - 5) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
 - 6) zakaz trwałego deponowania odpadów gruncie;
 - 7) na terenach składow ustala się zabezpieczenie przed możliwością migracji wymywanych zanieczyszczeń do wód i ziemi;
 - 8) ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów i urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 9) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - 10) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
 - 11) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami.

§ 8. 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, także 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;
 - a) w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej dla terenów **U-P** i **U** poprzez budowę sieci rozdzielczej o minimalnej średnicy 150 mm (dla kanalizacji grawitacyjnej) i odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków,

- b) dopuszcza się realizację lokalnych urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków w przypadku ścieków technologicznych o ładunku zanieczyszczeń przekraczających wartości dopuszczalne dla wprowadzenia ścieków do kanalizacji komunalnej,
 - c) dla terenów w Grzybowie ustala się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach na ścieki i okresowy wywóz na dostępną oczyszczalnię ścieków,
 - d) dopuszcza się realizację lokalnej oczyszczalni ścieków na terenie **RZ**;
 - e) dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków na terenie zabudowy **RZM**.
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne) lub w systemie kanalizacji deszczowej zamkniętej. 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 wewnętrznym 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;
 - 4) wzdłuż przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV uwzględnić strefę ochronną (pasy technologiczne) o szerokości 7 m od osi linii,
 - a) w pasach technologicznych zakazuje się sytuowania m.in. instalacji fotowoltaicznych oraz zabudowy o charakterze chronionym przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego;
 - b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 5) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych.
8. Zabezpieczenie w łączy 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;
 - 3) gospodarka odpadami wg zasad ochrony środowiska: zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk i unieszkodliwianie odpadów.
 - 4) prowadzenie gospodarki odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi stosownie do przepisów odrębnych.
10. Zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy 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) **KDD** – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej (poszerzenie):
 - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
 - 2) **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 wskaźniki parkingowe:
 - a) dla terenów **RZM** – min. 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej,
 - b) dla terenów usługowych i produkcyjnych – min. 3 miejsca parkingowe na działce budowlanej,
 - c) dla terenów **RZ** - min. 4 miejsca parkingowe na działce budowlanej;
 - 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

§9.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług lub teren produkcji 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) ograniczenie bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z drogi wojewódzkiej Nr 575, zachowanie istniejącego dostępu;

- 4) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcją podstawową;
- 5) dopuszcza się stosowanie rozwiązań projektowych i technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne;
- 6) dopuszcza się sytuowanie obiektów gospodarczych typu hale namiotowe, wiaty;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,24-0,5;
- 10) dopuszcza się realizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o zainstalowanej mocy nie większej niż 500 kW;
- 11) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 12) zakaz realizacji punktów zbierania złomu i odpadów;
- 13) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 14) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków usługowych i produkcyjnych do 10m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7,0 m;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 4,0 m;
- 4) dachy budynków usługowych o nachyleniu głównych połaci od 20° do 45°;
- 5) dachy budynków produkcyjnych, gospodarczych i garażowych o nachyleniu połaci od 15° do 45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 900 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60° - 90°;
- 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 m².

§10.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - teren składów i magazynów, parkingi.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunkach planu;
- 2) obsługa komunikacyjna poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy wydzielone w trakcie podziałów;
- 3) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcją podstawową;
- 4) dopuszcza się stosowanie rozwiązań projektowych i technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne;
- 5) dopuszcza się sytuowanie obiektów gospodarczych typu hale namiotowe, wiaty;
- 6) zakaz realizacji punktów zbierania złomu i odpadów;
- 7) ograniczenie powierzchni sprzedaży do 400 m²;
- 8) dopuszcza się realizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o zainstalowanej mocy nie większej niż 1000 kW;

- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 10) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej;
- 11) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,24-0,4;
- 12) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 13) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków usługowych do 10 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7,0 m;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 4,0 m;
- 4) dachy budynków usługowych o nachyleniu głównych połaci od 20° do 45°;
- 5) dachy budynków produkcyjnych, gospodarczych i garażowych o nachyleniu połaci od 15° do 45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 900 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60° - 90°;
- 4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 6 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić drogi dojazdowe (działki drogowe) o szerokości min. 8 m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 900 m².

§11.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZM ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy zagrodowej, zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie agroturystyki, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 8 ust.14;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać 30% działki budowlanej;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,08-0,3;
- 6) funkcja usługowa realizowana w formie wbudowanej lub w obiektach wolnostojących;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 8) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) ograniczenie lokalizacji budynków inwentarskich do ilości 1DJP;
- 10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 9 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich do 7 m;
- 3) maksymalna wysokość budowli rolniczych do 12 m;
- 4) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 4m;
- 5) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20 - 45°;
- 6) dachy budynków pozostałych o nachyleniu połaci 5 - 45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

- 1) dla funkcji zabudowy usługowej – 2000 m².

§ 12.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZ ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy związanej z rolnictwem wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie usług związanych z obsługą rolnictwa, przetwórstwem rolno-spożywczym, urządzenia i obiekty związane z funkcją podstawową,

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, wydzielonych dróg wewnętrznych i dojazdów;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać 40% działki budowlanej;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,08-0,4;
- 6) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) ograniczenie realizacji budynków inwentarskich do obsady do 10DJP;
- 8) dopuszcza się realizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o zainstalowanej mocy nie większej niż 500 kW;
- 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków do 10,8 m, budowli rolniczych do 12 m;
- 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 8 m;
- 3) dachy budynków o nachyleniu połaci 10-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 25 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m².

§13.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **L ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawową - tereny lasu,
- 2) zakaz wprowadzania innych funkcji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się utrzymanie i realizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 3) dopuszcza się rozwój małej retencji w tym lokalizację zbiorników retencyjnych i urządzeń melioracyjnych związanych z gospodarką leśną;
- 4) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
- 5) zakaz niszczenia i uszkodzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień, realizowanie czynnej ochrony ekosystemów leśnych;
- 6) zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką z wprowadzeniem gatunków rodzimych.

§ 14. 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

§15. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości:

- dla terenu **U-P** 10 %,
- dla terenu **U** 10%,
- dla terenu **RZ** 10%,
- dla pozostałych terenów 0%.

§16. W obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Słubice zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIX/180/05 Rady Gminy Słubice z dnia 27.10.2005 r., Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice terenów przeznaczonych pod zalesienie, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXV/167/05 Rady Gminy Słubice z dnia 8.06.2005r. oraz Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działki Nr ewid. 959/2 w miejscowości Słubice zatwierdzonego Uchwałą Nr XXII/114/2012 Rady Gminy Słubice z dnia 05.10.2012 r..

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Słubice.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Waldem
ar
Stańczak

Elektronicznie
podpisany przez
Waldemar
Stańczak
Data: 2026.10.29
15:06:05 +01'00'

**Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XXXIII.151.2026
Rady Gminy Słubice
z dnia 26 października 2026 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Słubice i Grzybów” 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: modernizacja dróg w klasie lokalnej KDL i dojazdowej KDD. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

- wykup gruntu w celu modernizacji dróg – obciążenie budżetu gminy z tego tytułu wyniesie ok. 18 300,- zł.
- urządzenie dróg – nie przewiduje się kosztów związanych z urządzeniem dróg – drogi posiadają nawierzchnię gruntową utwardzoną,
- 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 przy drogach lub w pobliżu systemów infrastruktury technicznej.

Powyższe zadania są przewidziane do realizacji do roku 2036 i w tym okresie mogą obciążać budżet gminy. Dopuszcza się dłuższy okres realizacji – będzie to wynikało z dynamiki realizacji zagospodarowywania działek budowlanych.

Waldemar
ar
Stańczak

Elektronicznie
podpisany przez
Waldemar
Stańczak
Data: 2026.10.29
15:06:20 +01'00'

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr XXXIII.151.2026
Rady Gminy Słubice
z dnia 26 października 2026 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Słubice i Grzybów wpisuje się w politykę przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice. W studium obszary objęte planem określone są jako:

- tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji usługowej,
- tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej,
- uzupełnienia struktury ekologicznej,
- tereny rolnicze pozostałe,
- kompleksy leśne i tereny zadrzewione, zakrzewione.

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 usługowej i produkcyjnej oraz ustalonych gabarytach jest kontynuacją istniejącej zabudowy na działki nr ewid. 959/2 w Słubicach przy drodze wojewódzkiej Nr 575. Natomiast ustalona zabudowa rolnicza o określonych gabarytach, a także utrzymanie terenów lasu nie kolidują z istniejącym rolniczym zagospodarowaniem i terenami leśnymi w sąsiedztwie,
2. walory architektoniczne i krajobrazowe – określone parametry kształtowania zabudowy nawiązują do wielkości obiektów znajdujących się na działce w Słubicach i w bezpośrednim sąsiedztwie, natomiast niska intensywność i utrzymanie istniejących lasów na terenach w Grzybowie 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 rolne RIVa, RIVb, Br-RVI, PsVI, RV, RVI nie podlegają ochronie, nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia. Intensywność zabudowy i wielkość działek budowlanych określono biorąc pod uwagę standardy dla terenów usługowych i rolniczych ustalono ochronę istniejących zadrzewień i terenów leśnych,
4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego – nie występują obiekty o walorach kulturowych,
5. wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia - ustalono minimalną powierzchnię działki i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w celu zachowania standardów środowiska, określono, że prowadzenie działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł

prawny, ograniczono możliwość realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

6. walory ekonomiczne przestrzeni – zmiana przeznaczenia terenu spowoduje wzrost wartości nieruchomości i podatku od nieruchomości,
7. prawo własności – właściciele terenu złożyli wnioski o zmianę planu w związku z rozwojem prowadzonej działalności gospodarczej (Słubice) oraz wnioskowali o możliwość zagospodarowania terenu w zakresie funkcji rolniczych z dopuszczeniem produkcji rolniczej (w Grzybowie działka nr ewid. 179 zakończono procedurę decyzji o warunkach zabudowy) i rekreacji co umożliwi właścicielom zwiększenie dochodów,
8. potrzeby bezpieczeństwa państwa – nie występują,
9. potrzeby interesu publicznego – zostały zabezpieczone poprzez odpowiednie parametry dróg, ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko do potencjalnych,
10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – planowana zabudowa może być zaopatrywana w media poprzez rozbudowę istniejących wzdłuż dróg systemów infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjna, linie elektroenergetyczne),
11. zapewnienie udziału społeczeństwa – poprzez prowadzenie konsultacji społecznych, udostępnienie projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie spotkania otwartego i dyżuru projektanta, 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, środowiskowe (przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, uwzględniono uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego gminy) i społeczne (rozwój zabudowy usługowej i produkcyjnej służącej polepszeniu warunków ekonomicznych życia).

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

- kształtowanie struktur przestrzennych w nawiązaniu do istniejących na działce (Słubice) i przy istniejących układach komunikacyjnych - minimalizowanie transportochłonności, uwzględnienie walorów krajobrazu (Grzybów) przy określaniu wskaźników zagospodarowania,
- mieszkańcy mogą korzystać z transportu zbiorowego, który występuje na drodze wojewódzkiej,
- zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające się przemieszczanie pieszych i rowerzystów – działki posiadają dostęp do dróg publicznych, w których istnieje możliwość realizacji ścieżek rowerowych i pieszych,
- nową zabudowę zlokalizowano jako kontynuacja istniejącej na działce i planowanej na sąsiednich działkach wg obowiązującego planu (Słubice) oraz z dostosowaniem do rolniczego charakteru otoczenia (Grzybów), 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 Uchwał Nr XI.57.2024 z dnia 20 grudnia 2024r. i Nr XVII.85.2025 z dnia 29 lipca 2025r. oraz poprzez 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.

Realizacja ustaleń planu będzie wymagała wydatków z budżetu gminy co zostało przedstawione jako załącznik nr 4 do Uchwały, natomiast z tytułu zmiany przeznaczenia gruntu wzrosną dochody budżetu gminy.

Waldema
r
Stańczak

Elektronicznie
podpisany przez
Waldemar
Stańczak
Data: 2026.10.29
14:50:55 +01'00'