

PROJEKT

UCHWAŁA NR

RADY GMINY SŁUBICE

z dnia

**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.) 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 urzędzeń** - 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. 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, 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, obowiązuje 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 dostępnymi 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, urządzeniami i obiektami 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.