

UCHWAŁA NR X.65.2015
RADY GMINY SŁUBICE
z dnia 06 października 2015r.

w sprawie: uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w miejscowości Słubice,,

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 1515), art. 20 ust.1 i art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015r., poz. 199 ze zm.¹) oraz uchwały Nr III.19.2014 Rady Gminy Słubice z dnia 22grudnia 2014r.,

Rada Gminy Słubice

stwierdza, że:

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w miejscowości Słubice” nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice. W studium obszary objęte planem określone są jako tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej pozostałe z dopuszczeniem nierolniczej aktywności gospodarczej

oraz uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w miejscowości Słubice,,zwany dalej planem”, obejmujący obszar działki o Nr ewid. 136 położonej w obrębie geodezyjnym Słubice.

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

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 3;

§ 2. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów;

¹Zmiany ustawy opublikowano w Dz.U. z 2015 r. poz.443, poz.774

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
 - 8) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
 - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
 - 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
 - 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Plan nie określa:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na ich brak,
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ze względu na brak obiektów,
 - 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.
3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym,
 - 5) klasy techniczne dróg.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej Uchwały wraz z załącznikiem graficznym,
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) i różnych zasadach zagospodarowania terenu,
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno być dominujące na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50 % ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 4) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną lub nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych) lub przepisami normatywnymi branżowymi;
- 5) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu określonego liniami rozgraniczającymi;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce,
- 7) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych substancji w środowisku w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, poza zajmowanym terenem inwestycji,

- 8) **usługi podstawowe** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak:
- handel detaliczny, gastronomia,
 - naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów,
 - wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
 - usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
 - usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
 - niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury.

§ 4. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym podstawowym przeznaczeniu wydzielonym liniami rozgraniczającymi:

- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolem **MNU**,
- tereny dróg publicznych w klasach:
 - pas terenu na poszerzenie drogi zbiorczej **KDZ**.

Rozdział II

Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

- przekształcanie wskazanych w planie terenów w kierunku zgodnym z ich przeznaczeniem;
 - zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
 - kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób zgodny z ustaleniami planu;
 - sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg lub w granicy działek, zakaz ogrodzeń betonowych od strony dróg publicznych;
 - zachowanie ustalonych planem wskaźników i powierzchni zabudowy oraz stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej;
 - zakaz sytuowania wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych;
2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- Teren objęty planem położony jest w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
- Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
 - w granicach objętych planem dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zakaz likwidowania i niszczenia naturalnych zadrzewień śródpolnych, przydrożnych -ochrona i maksymalne utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych;
 - przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie,
 - zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,
 - wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem

- 6) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska,
3. Ustala się warunki zagospodarowania wynikające z lokalnych potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
 - 1) nakaz zagospodarowania terenu zielenią towarzyszącą wg wartości określonej dla każdego przeznaczenia – powierzchnia biologicznie czynnej.
 - 2) kształtowanie zieleni urządzonej i wiejskiej (śródpolnej, przydrożnej) w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
 - 3) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii;
 - 4) dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej
 - 5) zabezpieczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - 1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub poza liniami rozgraniczającymi dróg, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie i przebudowę urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) sieć obsługująca działki budowlane powinna być prowadzona 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 infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do funkcjonowania obiektu lub urządzenia.
2. utrzymanie istniejących urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej z możliwością ich przebudowy i rozbudowy wynikającą z potrzeb utrzymania w należytym stanie technicznym oraz zastosowania nowych technologii.
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 poprzez przyłącza od istniejącej gminnej sieci wodociągowej.
5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej we wsi z odprowadzeniem na oczyszczalnię ścieków.
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów drogowych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy). Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska,
 - 1) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

7. zaopatrzenie w energię elektryczną zabudowy z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia kablowej lub napowietrznej z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) przyłącza energetyczne nN wykonać jako napowietrzne lub kablowe, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (planowanej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 3) budowę i przebudowę sieci oraz rozbudowę urządzeń elektroenergetycznych należy prowadzić na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - 4) dla linii napowietrznych 0,4kV obowiązują strefy ochronne dla zabudowy w odległości 1,5m od osi w każdą stronę; w strefie obowiązuje:
 - zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
 - dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 5) realizacja oświetlenia ulicznego na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających dróg.
8. Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych.
 - 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 w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko wg regulacji gminnych.
10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii.
 - 1) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.
11. W obszarze objętym planem nie występują urządzenia melioracyjne.
 - 1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
12. Obsługa komunikacyjna terenu.
 - 1) Obsługę zapewnia droga publiczna: gminna poprzez drogi wewnętrzne lub dojazdy wydzielone w trakcie podziałów.
 - 2) Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:
 - a) **KDZ** - tereny komunikacji kołowej, poszerzenie drogi powiatowej Nr 2982W:
 - szerokość pasa na poszerzenie drogi – 7m, linia rozgraniczająca drogi w odległości 14,5m od osi drogi,
 - obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się realizację zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych wymienionych w ust. 12.
 - 1) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających drogi KDZ,

- 3) ogrodzenie od strony drogi należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających drogi lub w granicach działek.
- 4) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, ścieki).

14. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. Ustala się następujące zasady parkowania:

- 1) ustala się wskaźniki parkingowe:
 - dla zabudowy usługowej - 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych, dodatkowo co najmniej 1 stanowisko dla pojazdów z karta parkingową,
 - dla zabudowy mieszkaniowej - min. 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej lub 1,5 miejsca na mieszkanie,
- 2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki,
- 3) nie wyznacza się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 8. Tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.

1. Terenem rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jest teren na poszerzenie drogi powiatowej oznaczony symbolem- **KDZ**.
2. Na terenach wymienionych w ust.1 dopuszcza się sytuowanie budowli i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej, chodników, ścieżek rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU** ustala się:

- 1) funkcję podstawową –zabudowa mieszkaniowo-usługowa, mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcję uzupełniającą – urządzenia i obiekty związane z funkcją podstawową, zieleń urządzona.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy określa się jako nieprzekraczalne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości 12m i 6m od granicy nieruchomości oraz w odległości 17,5m od krawędzi jezdni drogi (6m od linii rozgraniczającej drogi) oznaczonej symbolem KDZ,
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni każdej działki budowlanej,
- 4) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (wraz z dojściami i dojazdami) nie może przekraczać 50% w stosunku do powierzchni działki,
- 5) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,5,
- 6) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 7) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako obiekty wolnostojące,

- 8) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych przy granicy działki,
- 10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych - 2 kondygnacje (do 9m),
- 2) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m,
- 3) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7 m,
- 4) geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych-kąt nachylenia połaci 25-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1500m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 25m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500m².

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

- 1) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych, prowizorycznych w ramach zaplecza placu budowy na okres prowadzenia robót.
- 2) Do czasu zabudowy i zagospodarowania zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem tereny pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

Rozdział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 11. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 10 %.

§ 12. Na terenie działki Nr ewid. 136 w obrębie Słubice, w obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Słubice”, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIX/180/05 Rady Gminy Słubice z dnia 27października 2005r.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Słubice.

§ 14. 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.

PRZEWODNICZĄCA RADY
Katarzyna Monika Milczarek
Katarzyna Monika Milczarek

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr X.65.2015
Rady Gminy Słubice
z dnia 06 października 2015 roku**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu w miejscowości Słubice” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej wynikających z w/w planu należy budowa sieci infrastruktury technicznej: sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, oświetlenia ulic.

W związku z położeniem terenu przy ulicy, wzdłuż której prowadzone są systemy infrastruktury technicznej teren posiada dostęp do istniejącego uzbrojenia technicznego - aktualnie nie zachodzi konieczność angażowania środków z budżetu gminy Słubice.

PRZEWODNICZĄCA RADY

Katarzyna Milczarek
Katarzyna Monika Milczarek

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr X.65.2015
Rady Gminy Ślubice
z dnia 06 października 2015 roku

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla terenu w miejscowości Ślubice**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do Uchwały nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			NIE WNIESIONO							

Załączniki: brak

PRZEWODNICZĄCA RADY

Katarzyna Motyka Miłczarek
Katarzyna Motyka Miłczarek