

UCHWAŁA NR

RADY GMINY SŁUBICE

z dnia

w sprawie: uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowościach WiączeminPolski i Alfonsów

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 2016r., poz. 446), 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.) oraz uchwały Rady Gminy SłubiceNr IX.54.2015 z dnia 8 września 2015r., Nr XI.79.2015 z dnia 24 listopada 2015r. oraz Nr XIV.93.2016 z dnia 16 lutego 2016r.

Rada Gminy Słubice

stwierdza, że:

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowościach WiączeminPolski i Alfonsów” 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 terenów w miejscowościach Wiączemin Polski i Alfonsów zwany dalej „planem”, obejmujący obszar działek o Nr ewid. 57, 58, 65, 66 i część dz. Nr ewid. 62 położone w obrębie geodezyjnym Wiączemin Polski oraz działkę Nr ewid. 34/2 położoną w obrębie geodezyjnym Alfonsów.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunkach planu sporządzonych w skali 1:1000 stanowiących załączniki do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące integralną część uchwały – Zał. Nr 1 i 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 3;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 4;

§ 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;

- 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - 9) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
 - 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
 - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Plan nie określa:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na ich brak,
 - 2) 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 tym terenie,
- 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:

- a) handel detaliczny, gastronomia,
- b) naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów,
- c) wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
- d) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
- e) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
- f) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**,
- 2) tereny zabudowy usługowej w zakresie kultury oznaczone symbolem **UK**,
- 3) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę oznaczone symbolem **W**,
- 4) teren cmentarza oznaczony symbolem **ZC**,
- 5) tereny dróg publicznych w klasach:
 - pasy terenu na poszerzenie drogi lokalnej **KDL**.

Rozdział II

Ogólne ustalenia Planu

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) przekształcanie wskazanych w planie terenów w kierunku zgodnym z ich przeznaczeniem;
- 2) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 3) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób zgodny z ustaleniami planu;
- 4) sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg lub w granicy działek, zakaz ogrodzeń betonowych od strony dróg publicznych;
- 5) zachowanie ustalonych planem wskaźników i powierzchni zabudowy oraz stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) sytuowanie urządzeń reklamowych ograniczone do terenu oznaczonego **UK**, zakaz sytuowania urządzeń wolnostojących trwale związanych z gruntem, ograniczenie powierzchni tablic reklamowych do wielkości 6m², na całym terenie objętym planem dopuszcza się sytuowanie szyldów;

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

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

1. Teren objęty planem położony jest w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) w granicach objętych planem dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zakaz likwidowania i niszczenia naturalnych zadrzewień śródpolnych, przydrożnych -ochrona i maksymalne utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych;
- 3) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt – zakaz budowy ciągłych cokołów, ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,6m,
- 5) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie.

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);
- 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) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,
- 5) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem
- 5) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska
- 6) zabezpieczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się ochronę krajobrazu kulturowego: otoczenie kościoła i cmentarza w Wiączeminiu, obowiązuje zabezpieczenie właściwej ekspozycji poprzez określenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy:

- 1) realizacja zabudowy o funkcji nieantagonistycznej w stosunku do otoczenia oraz w formie zharmonizowanej z istniejącymi obiektami - wysokość obiektów do 9m lub +/- 20% wysokości obiektów istniejących, intensywność zabudowy do 0,5, geometria dachów: kąt nachylenia połaci 20-50°,
- 2) ochrona krajobrazu kulturowego wymaga:
 - zachowania i wyeksponowania głównych elementów historycznego układu przestrzennego,
 - ochrony form i sposobów użytkowania terenów (zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania),
 - zlikwidowanie elementów dysharmonizujących,
 - dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły obiektów.

§ 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 rozbudowę istniejącej w pobliżu gminnej sieci wodociągowej.
5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków,
 - 1) dopuszcza się lokalny system utylizacji ścieków na terenie oznaczonym UK,
 - 2) gospodarka ściekami przemysłowymi (wody popłuczne) zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych i 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 i 15kV obowiązują strefy ochronne dla zabudowy w odległości odpowiednio 1,5m i 7,5m 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 zapewniają drogi publiczne: gminne (w klasie drogilokalnej KDL) poprzez drogi wewnętrzne lub dojazdy wydzielone w trakcie podziałów.
- 2) Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:
 - a) **1KDL, 2KDL** - tereny komunikacji kołowej, poszerzenie dróg gminnych:
 - szerokość pasa na poszerzenie drogi 1KDL – 4,3m (linia rozgraniczająca drogi w odległości 7,5m od osi drogi), 2KDL – 3,9m (linia rozgraniczająca drogi w odległości 7,5m od osi drogi),
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych.

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 KDL,
- 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.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**1. Walory dziedzictwa kulturowego reprezentowane są przez:**

- 1) cmentarz ewangelicko-augsburski wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków, który podlega ochronie na mocy *ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*,
- 2) ustanawia się zasady ochrony cmentarza:
 - a) utrzymanie istniejącego zagospodarowania bez prawa zabudowy kubaturowej,
 - b) zachowanie znajdujących się na terenie cmentarza obiektów o walorach kulturowych, dopuszcza się możliwość przeniesienia w inne miejsce na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zniszczenie obiektu,
 - d) dopuszcza się możliwość rewaloryzacji/rehabilitacji obiektu,
 - e) działania dotyczące zagospodarowania w/w terenu muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.

§ 9. Tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.

1. Terenem rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest teren na poszerzenie dróg gminnych oznaczony symbolem- **KDL**.

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

- § 10.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:
- 1) funkcję podstawową – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
 - 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa usługowa w zakresie usług podstawowych, 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,
 - 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 budowlanej,
 - 5) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,4,
 - 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,
 - 8) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących 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 mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy:**
- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 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 -kąt nachylenia połaci 25-45°.
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) minimalna powierzchnia działki – 1200m²,
 - 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 – 1200m².**
- § 11.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UK** ustala się:
- 1) funkcję podstawową – zabudowa usługowa w zakresie usług kultury - skansen wraz z obiektami towarzyszącymi;
 - 2) funkcję uzupełniającą – parkingi, drogi wewnętrzne, zabudowa usługowa w zakresie usług podstawowych, w tym rekreacji, turystyki, gastronomii, urządzenia i obiekty związane z funkcją podstawową, zieleń urządzona, tereny rolne, wody powierzchniowe, mała architektura.
- 2. Zasady zagospodarowania terenu:**
- 1) linie zabudowy określa się jako nieprzekraczalne zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- 4) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (wraz z dojazdami i dojściami) nie może przekraczać 50% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
- 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) w granicach strefy sanitarnej od cmentarza dopuszcza się zabudowę zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) dopuszcza się organizację imprez masowych,
- 9) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków - do 9m,
- 2) szerokość elewacji frontowej budynków do 30m,
- 4) geometria dachów budynków - kąt nachylenia połaci 25-50°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 4) minimalna powierzchnia działki – 2000m²,
- 5) minimalna szerokość frontu działki – 50m,
- 6) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90°.

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

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

- 1) funkcję podstawową – teren cmentarza;
- 2) funkcję uzupełniającą – zieleń urządzona, alejki, mała architektura, zakaz realizacji innych funkcji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie istniejącego zagospodarowania bez prawa zabudowy kubaturowej oraz obowiązują ustalenia § 8,
- 2) dopuszcza się możliwość prac rewaloryzacyjnych,
- 3) działania dotyczące zagospodarowania w/w terenu muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) funkcję podstawową – urządzenia i obiekty zaopatrzenia w wodę;
- 2) funkcję uzupełniającą – zieleń urządzona, zakaz realizacji innych funkcji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy określa się jako nieprzekraczalne zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- 4) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (wraz z dojazdami i dojściami) nie może przekraczać 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
- 5) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,4,
- 6) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków - do 7m,
- 2) maksymalna wysokość obiektów - do 13m,
- 2) szerokość elewacji frontowej budynków do 20m,
- 4) geometria dachów budynków - kąt nachylenia połaci 15-40°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. Teren objęty planem we wsi Wiączemin Polski znajduje się w obszarze zagrożenia powodzią ze strony rzeki Wisły - teren narażony jest na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – głębokość zalewu wodami o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat na przeważającym obszarze planu: 2-4m, za wyjątkiem terenu ZC oraz UK w rejonie kościoła gdzie wynosi 0,5-2m.

§ 15. 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

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

§ 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.

