

UCHWAŁA NR XIX.121.2016

RADY GMINY SŁUBICE

z dnia 27 września 2016r.

w sprawie: uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowościach Wiączemin Polski 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 2016r., poz. 778 ze zm.) oraz uchwał Rady Gminy Słubice Nr 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 Wiączemin Polski 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy,
 - 9) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - 10) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
 - 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
 - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Plan nie określa:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na ich brak.
3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice terenu objętego planem,
 - 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 załącznikami graficznymi,
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) i różnych zasadach zagospodarowania terenu,
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** (funkcji podstawowej) - 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) **przeznaczeniu uzupełniającym** (funkcji uzupełniającej) – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie podstawowe,
- 5) **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;
- 6) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu określonego liniami rozgraniczającymi;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej,
- 8) **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,

- 9) **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 mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**,
- tereny zabudowy usługowej w zakresie kultury oznaczone symbolem **UK**,
- tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę oznaczone symbolem **W**,
- teren cmentarza oznaczony symbolem **ZC**,
- tereny dróg publicznych w klasach:
 - pasy terenu na poszerzenie dróg lokalnych **KDL**.

Rozdział II

Ogólne ustalenia Planu

§ 5. **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;
 - 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.**

- 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 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;
 - 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 czynna.
 - 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 Wiącheminie, 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 w przestrzeni między linią zabudowy a 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 - sieć rozbiorcza o minimalnej średnicy 90mm.
 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 15kV obowiązują strefy ochronne dla zabudowy w odległości 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 w liniach rozgraniczających dróg.
 8. Zabezpieczenie włącza 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 drogi lokalnej 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.

2. 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 urządzonea.
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 dojazdami i dojściami) 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,
 - 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 gospodarczych do 7 m,
 - 4) geometria dachów budynków mieszkalnych -kąt nachylenia połaci 25-45°.
 - 5) geometria dachów budynków gospodarczych -kąt nachylenia połaci 15-45°.
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 urządzone, tereny rolne, wody powierzchniowe, mała architektura.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy określa się jako nieprzekraczalne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i przepisami odrębnymi,
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji,
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- 5) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy nie może przekraczać 50% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
- 6) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,5,
- 7) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 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 (nieczynny - ostatni pochówek w 1945r.);
- 2) funkcję uzupełniającą – zieleń urządzone, 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 urządzone, zakaz realizacji innych funkcji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy określa się jako nieprzekraczalne zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;

- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- 4) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy 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 znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków - do 7m,
- 2) maksymalna wysokość obiektów technologicznych - 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 narażonym na niebezpieczeństwo powodzi 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;

1. dla terenów w miejscowości Alfonsów 0 %,
2. dla terenów w miejscowości Wiączemin Polski 10%.

§ 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.

PRZEWODNICZĄCA RADY

 Katarzyna Monika Milczarek

**Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XIX.121.2016
Rady Gminy Słubice
z dnia 27 września 2016r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowościach Wiączemin Polski i Alfonsów” 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 przebudowa i rozbudowa dróg publicznych: lokalnych KDL oraz sieci infrastruktury technicznej: sieci wodociągowej. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. wykup gruntu w celu poszerzenia dróg lokalnych do wymaganych parametrów – obciążenie budżetu gminy z tego tytułu wyniesie ok. 3085,-zł.
2. rozbudowa i urządzenie dróg – koszt kształtuje się na poziomie ok. 390 000,-zł. Realizacja według potrzeb.
3. budowa sieci wodociągowej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 30 000,-zł. Realizacja według potrzeb.

Powyższe zadania są przewidziane do realizacji do roku 2021 i w tym okresie mogą obciążać budżet gminy. Dopuszcza się dłuższy okres realizacji – będzie to wynikało z dynamiki realizacji zagospodarowywania działek budowlanych.

PRZEWODNICZĄCA RADY

Katarzyna Monika Milczarek

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr XIX.121.2016
Rady Gminy Słubice
z dnia 27 września 2016r.

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 mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej w zakresie usług kultury oraz urządzeń zaopatrzenia w wodę i ustalonych gabarytach komponuje się z charakterem zabudowy występującej w sąsiedztwie – ekstensywna zabudowa terenów nadwiślańskich gminy,
2. walory architektoniczne i krajobrazowe – określone parametry kształtowania zabudowy nawiązują do wielkości obiektów znajdujących się na terenie i w sąsiedztwie – teren usług kultury po realizacji zabudowy będzie świadectwem osadnictwa i dziedzictwa kulturowego doliny Wisły,
3. wymagania ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych - ustalono uporządkowaną gospodarkę wodno-ściekową, wodami opadowymi; grunty rolne uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze,
4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego – określono poprzez ustalenia odnośnie zasad zachowania i zagospodarowania obiektów kulturowych oraz realizacji nowej zabudowy w formie nieantagonistycznej do istniejących walorów,
5. wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia - ustalono minimalną powierzchnię działki i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w celu zachowania standardów zamieszkania oraz odpowiednie parametry dróg umożliwiające działania ratunkowe, zamieszczono informację o zagrożeniu powodzią,
6. walory ekonomiczne przestrzeni – zmiana przeznaczenia przyczyni się do aktywizacji gospodarczej i spowoduje wzrost podatku od nieruchomości,
7. prawo własności – właściciel terenu złożył wniosek o zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze,
8. potrzeby bezpieczeństwa państwa – nie występują,
9. potrzeby interesu publicznego – zostały zabezpieczone poprzez określenie prawidłowych parametrów dróg publicznych, ograniczenie uciążliwości funkcjonowania obiektów i urządzeń do granic wyznaczonego terenu, możliwość sytuowania ogólnodostępnych funkcji usługowych oraz obiektów zaopatrzenia w wodę,
10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – planowana zabudowa może być zaopatrywana w media z istniejących wzdłuż dróg systemów infrastruktury technicznej, dla poprawy zaopatrzenia w wodę ustalono realizację ujęcia wody i stacji wodociągowej,
11. zapewnienie udziału społeczeństwa – poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, wyłożenie do publicznego wglądu, możliwość składania wniosków i uwag,
12. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody – w sąsiedztwie istnieje sieć wodociągowa, z której może być zaopatrywana planowana zabudowa, w planie określono lokalizację ujęcia wody i stacji wodociągowej.

Określając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, a także wzięto pod uwagę analizy ekonomiczne (zawarte w prognozie skutków finansowych

uchwalenia planu), środowiskowe (przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, uwzględniono uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego gminy) i społeczne (aktywizacja gospodarcza).

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

- kształtowanie struktur przestrzennych przy istniejących układach komunikacyjnych (minimalizowanie transportochłonności) i w odniesieniu do istniejącego ekstensywnego charakteru zabudowy w dolinie Wisły,
- ze względu na niewielki zasięg zainwestowania nie przewiduje się połączeń w systemie transportu zbiorowego; mogą pojawić się rozwiązania w związku z działalnością skansenu,
- zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające się przemieszczanie pieszych i rowerzystów – dopuszczono ścieżki rowerowe w granicach dróg KDL,
- nową zabudowę zlokalizowano w odniesieniu do struktury funkcjonalno-przestrzennej terenów nadwiślańskich 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 Uchwały Nr IX.54.2015 Rady Gminy Słubice z dnia 8 września 2015r.

Wpływ na finanse publiczne gminy w zakresie wydatków będzie nieznaczny i rozłożony w czasie, natomiast z tytułu zmiany przeznaczenia gruntu wzrosną dochody budżetu gminy powyższe zostało przedstawione w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu i jako załącznik nr 4 do Uchwały.

PRZEWODNICZĄCA RADY

Katarzyna Monika Milczarek

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XIX.121.2016
Rady Gminy Słubice
z dnia 27 września 2016r.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla terenów w miejscowościach Wiączemin Polski i Alfonsów**

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 Milczarek
Katarzyna Milczarek