

## UCHWAŁA NR XXII/114/2012

### RADY GMINY SŁUBICE z dnia

5 października 2012 r.

#### **w sprawie: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działki Nr ewid. 959/2 w miejscowości Słubice**

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. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami<sup>1</sup>) oraz art. 20 ust.1 i art. 27 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z dnia 12.06.2012r. poz. 647) oraz Uchwały NrXI/60/2011 Rady Gminy Słubice z dnia 28 listopada 2011 r.,

Rada Gminy Słubice stwierdza:

#### **§1.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działki Nr ewid. 959/2 w miejscowości Słubice nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice. W studium obszar objęty planem określony jest jako „obszary potencjalnego rozwoju funkcji produkcyjno-składowej i mieszkaniowej” oraz „tereny przekształceń, adaptacji, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji mieszkaniowej i usługowej”,

oraz uchwała, co następuje:

### **Rozdział I Przepisy ogólne**

#### **§2.**

1. **Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działki nr ewid. 959/2 w miejscowości Słubice** zwany dalej „planem”, obejmujący obszar części działki nr ewid. 959/2 w obrębie Słubice, zgodnie z granicami wskazanymi na rysunku planu.
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

<sup>1</sup> Zmiany ustawy opublikowano w Dz.U z 2001r., Nr 23 poz.220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806 z 2002r., Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568 z 2003r., Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759 z 2004r., Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457 z 2005r., Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337 z 2006r., Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218 z2007r., Dz. U. z 2012 r. poz. 567.

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - Zał. Nr 3,

### §3.

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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości,
- 8) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,

2. Plan nie określa:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy,
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ze względu na ich brak,
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - brak
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenu,
- 5) klasy techniczne dróg i ulic.

### §4.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą
- 2) **przepisach odrębnych, szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu,
- 4) **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,
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych),

- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup> stosownie do przepisów szczególnych,
- 7) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp.,
- 8) **maksymalnej wysokości zabudowy** - jest to wysokość liczona od istniejącego poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy),
- 9) **intensywność zabudowy** - wskaźnik (udział) powierzchni całkowitej zabudowy (wszystkich kondygnacji) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

#### §5.

1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym **przeznaczeniu**:
  - 1) tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczone symbolem U/P,
  - 2) tereny dróg publicznych w klasie:
    - a) poszerzenie ulicy zbiorczej - **KDZ**

### Rozdział II Ogólne ustalenia Planu

#### §6.

#### Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

##### 1. Obowiązuje:

- 1) dostosowanie architektury obiektów do tradycyjnej, regionalnej zabudowy, co sprzyja poprawie walorów estetycznych i krajobrazowych,
- 2) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, a w szczególności ograniczenie wysokości obiektów do 10 m,
- 3) realizacja ogrodzeń przy drogach publicznych w linii rozgraniczającej ulic ustalonej w planie lub poza nimi w granicach działki; zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych od strony ulic publicznych - obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych,
- 4) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
- 5) kształtowanie pasów zieleni w liniach rozgraniczających ulic KDZ,
- 6) utrzymywanie obiektów oraz stosownego do funkcji obiektu zagospodarowania działki w właściwym stanie technicznym i estetycznym

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

#### §7.

#### Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego.

##### 1. Ustala się:

- 1) zakaz realizacji inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w obszarze zwartej zabudowy wsi,
- 2) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych,
- 3) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,

- 4) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych oraz zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu,
- 6) zagospodarowanie co najmniej 30% powierzchni obszaru funkcjonalnego zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
- 7) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
- 8) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko
- 9) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,
- 10) eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

#### §8.

#### **Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych.**

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne

- 1) ulice wg kategorii oznaczone odpowiednio symbolami o szerokości w liniach rozgraniczających:
  - a) pas terenu na poszerzenie ulicy KDZ (zbiorczej) do szerokości 20m w liniach rozgraniczających,
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt. 1 dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych i urządzeń zgodnie z przepisami szczególnymi i w uzgodnieniu z zarządcą drogi (ulicy).
3. Obowiązuje zakaz sytuowania urządzeń reklamowych wolnostojących trwale związanych z gruntem w liniach rozgraniczających ulic.

#### §9.

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.**

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

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:
  - a) wzdłuż układów komunikacyjnych na terenach zabudowy wsi w liniach rozgraniczających ulic lub poza liniami rozgraniczającymi ulic, przy zachowaniu przepisów szczególnych.
  - b) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają za zgodą zarządcy drogi,
  - c) sieć obsługująca zabudowę powinna być prowadzona w maksymalnym stopniu po granicach własności i wzdłuż istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu,
  - d) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
  - e) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z technologii.

3. Możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem. W przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu z urządzeniami energetycznymi wnioskodawca poniesie koszty niezbędnej przebudowy.
4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg gminny z ujęciem wody zlokalizowanym w Słubicach,
5. Uporządkowana gospodarka ściekowa winna być oparta o zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej;
  - a) 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,
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez lokalne kanalizacje deszczowe wyposażone na wylotach w urządzenia oczyszczające. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska.
  - 1) dopuszcza się powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy).
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:
  - a) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej - 20kW w zabudowie usługowej lub wg warunków przyłączenia,
  - b) przyłącza energetyczne nn wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek łączowo - pomiarowych usytuowanych w linii rozgraniczającej ulicy,
  - c) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców, wymagających zwiększonej pewności zasilania, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować na podstawie odrębnych projektów w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez ZE wnioskodawcy,
  - d) realizacja oświetlenia ulicznego na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających ulic KDZ.
8. Zabezpieczenie włącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów:
  - 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 wg następujących zasad:
  - 1) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami - selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko,
  - 2) gospodarka odpadami wg zasad ochrony środowiska: zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk i unieszkodliwianie odpadów,
  - 3) odpady technologiczne powinny być w pierwszej kolejności poddane odzyskowi lub unieszkodliwiane w miejscu ich powstawania,
  - 4) prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi i technologicznymi stosownie do przepisów odrębnych,
10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii.

**11.** Zaopatrzenie w gaz przewodowy w oparciu o planowaną stację redukcyjno-pomiarową 1° w systemie gazociągów średniego ciśnienia na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci:

- 1) sytuowanie gazociągów średniego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) szafki gazowe winny być lokalizowane w linii rozgraniczającej ulicy (drogi),
- 3) tymczasowo dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz płynny.

**12.** Przebudowa bądź likwidacja istniejącej sieci drenarskiej po uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie - Oddział w Płocku,

- 1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- 2) na terenach zmeliorowanych wykonać przebudowę sieci drenarskiej w oparciu o projekt techniczny przed dokonaniem podziałów geodezyjnych.

**13.** Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:

a) **KDZ** - pas terenu na poszerzenie ulicy KDZ (zbiorczej- obecnie droga wojewódzka Nr 575, dla której w obszarze wsi planowana jest obwodnica):

- poszerzenie do szerokości 20m w liniach rozgraniczających,
- ulica jednojezdniowa, dwupasmowa,
- obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania - odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zachowuje się istniejące, prawnie usankcjonowane zjazdy; ograniczenie liczby zjazdów w procesie przekształcania i podziałów terenów.

**14.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w pkt. 13.

- a) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających ulic,
- b) ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających ulicy lub w granicach działek.
- c) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe) lub poprzez kanalizację deszczową wyposażoną na wylotach w urządzenia podczyszczające.

**15.** Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu.

**16.** Ustala się następujące zasady parkowania:

- a) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulicy,
- b) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
  - dla terenów usług - 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub 10 miejsc konsumpcyjnych,
  - dla zabudowy mieszkaniowej min. 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej lub 1,5 miejsca na mieszkanie
- c) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 16b) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki.

### **Rozdział III**

#### **Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy**

§10.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/P**, ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa usługowo - produkcyjna wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) funkcja uzupełniająca - zabudowa magazynowa i składowa wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, zabudowa mieszkaniowa dla prowadzących działalność gospodarczą;

**3) zasady zagospodarowania terenu:**

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów, zachowanie istniejących zjazdów na posesje z ulic KDZ zgodnie z ustaleniami w § 9 ust. 13; ograniczenie budowy nowych bezpośrednich zjazdów na posesje z ulic KDZ, w procesie przekształcania, podziałów terenów obsługa komunikacyjna maksymalnie poprzez istniejące zjazdy,
- c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
- d) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- e) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją podstawową jako powierzchnia użytkowa wbudowana,
- i) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oprócz przedsięwzięć (infrastrukturalnych) z zakresu uzbrojenia terenu, g) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,6.

**4) zasady kształtowania zabudowy:**

- a) maksymalna wysokość zabudowy: do 10m,
- b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7 m,
- c) geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°, układ kalenic głównych równoległe do frontu działki dla zabudowy realizowanej w I linii zabudowy od ulicy,
- d) szerokość elewacji frontowej budynków do 22m,
- e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

**5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- a) minimalna powierzchnia działki - 1000m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 25m,
  - c) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 8 m,
  - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° lub równoległe.
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000m<sup>2</sup>

**§11-**

**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 stanowiących zaplecze placu budowy.

**Rozdział IV Przepisy przejściowe i końcowe**

**§12.**

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

**§13.**

W obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Słubice, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIX/180/05 Rady Gminy Słubice z dnia 27.10.2005r.

**§14.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Słubice.

**§15.**

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

2. Uchwała publikacji na

PRZEWODNICZĄCY RADY  
Sławomir Januszewski

