

PROJEKT

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SŁUBICE
z dnia

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części działki nr ewid. 230/4 i działki nr ewid. 232/2 miejscowości Grzybów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r., poz. 40), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) oraz Uchwały nr XXXV/228/2022 Rady Gminy Słubice z dnia 23 marca 2022 r. i Uchwały nr XXXIX/246/2022 Rady Gminy Słubice z dnia 15 czerwca 2022 r.

Rada Gminy Słubice stwierdza:

§1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr ewid. 230/4 i działki nr ewid. 232/2 w miejscowości Grzybów nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice

oraz uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2.1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr ewid. 230/4 i działki nr ewid. 232/2 w miejscowości Grzybów zwany dalej „planem”.

- 2.** Zakres planu obejmuje tereny o powierzchni około 1,1 ha w obrębie geodezyjnym Grzybów.
- 3.** Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunkach planu sporządzonych w skali 1:500 i 1:1000 stanowiących załączniki do niniejszej uchwały.
- 4.** Załącznikami do Uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1;
 - 2) rysunek planu w skali 1:500, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 3;
 - 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 4;
 - 5) dane przestrzenne w postaci cyfrowej – Zał. Nr 5.

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 10) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych.

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
- 5) klasy techniczne dróg,
- 6) zwymiarowane odległości oznaczone na rysunkach planu.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą;
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** (funkcji podstawowej) - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50% ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** (funkcji uzupełniającej) – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż określone przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się przekroczenie linii przez balkony, schody, podesty, docieplenia;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
- 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. w zakresie przekraczającym parametry określone w przepisach odrębnych.

§ 5.1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **RZM**;
- 2) tereny komunikacji drogowej publicznej w klasach:
 - a) poszerzenie terenu drogi lokalnej – **KDL**.

Rozdział II

Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji;
- 2) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
- 3) stosowanie dla wiat, zadaszeń oraz obiektów architektury ogrodowej wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych;

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

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Teren objęty planem położony jest w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na terenie którego ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego odnosząc się do przepisów odrębnych, obowiązuje m.in:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego,
- 2) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych;
- 3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 4) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych;
- 5) kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt np. poprzez stosowanie przerw w cokołach ogrodzeń.

2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń stwarzających uciążliwości;
- 2) maksymalna ochrona i utrzymanie naturalnych zadrzewień (szczególnie układów zieleni wysokiej) śródpolnych i przydrożnych;
- 3) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień przydrożnych i towarzyszących zabudowie;
- 4) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii;
- 5) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;
- 6) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
- 7) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 8) zagospodarowanie powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną, stosownie do określonego wskaźnika, w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
- 9) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami;
- 10) ustanawia się zakaz eksploatacji wód podziemnych w ilościach mogących spowodować zagrożenie dla ich jakości, jak też zakaz wprowadzania do wód i ziemi nie oczyszczonych ścieków i wód opadowych.

§ 8. 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:
 - 1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub w przestrzeni między linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu;
 - 2) 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, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
 - 4) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
 - 5) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni mniejszej niż ustalona minimalna dla działki budowlanej.
3. Dopuszcza się utrzymanie oraz możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący przy drogach wodociąg wiejski poprzez budowę sieci rozbiorczej o minimalnej średnicy 90 mm.
5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o indywidualne systemy kanalizacji sanitarnej lub szczelne zbiorniki na ścieki i okresowy wywóz ścieków na oczyszczalnię.
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne). Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska;
 - 1) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno - odparowujących.
7. W obszarze planu zlokalizowana jest infrastruktura elektroenergetyczna dystrybucyjna: niskiego napięcia nn - 0,4 kV. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno - kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek łączowo – pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (docelowej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 2) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych z możliwością do wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi. Stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi dróg – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
 - 3) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
 - 4) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych.
8. Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z dostępnymi sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.

- 1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie;
 - 2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.
9. Rozwiązanie gospodarki odpadami zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi wg zasad:
- 1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych - postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych;
 - 3) gospodarka odpadami wg zasad ochrony środowiska: zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk i unieszkodliwianie odpadów.
10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników i źródeł energii.
11. Zaopatrzenie w gaz:
- 1) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.
12. W obszarze objętym planem nie występują urządzenia melioracyjne:
- 1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
13. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:
- 1) **1KDL, 2KDL** - tereny komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej, poszerzenia dróg gminnych:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu;
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych.
14. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych wymienionych w ust.13.
- 1) dopuszcza się sytuowanie budowli, obiektów i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych dot. dróg publicznych;
 - 2) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających dróg **1KDL**;
 - 3) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe).
15. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkami planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
16. Ustala się następujące zasady parkowania:
- 1) obowiązują wskaźniki parkingowe:
 - dla terenów z zabudową mieszkalną - 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie;
 - dla terenów usługowych - 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków;
 - 2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej posesji,
 - 3) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się następujące potrzeby:
 - a) na terenach dróg publicznych zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w przepisach dot. dróg publicznych.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 9.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RZM, 2RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie obsługi rolnictwa, agroturystyki, rekreacji, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 8 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 32% powierzchni działki budowlanej na terenie 2RZM i 40% na terenie 1RZM;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,1 - 0,48;
- 5) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 6) funkcja usługowa realizowana w formie wbudowanej lub w obiektach wolnostojących;
- 7) dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego w istniejących siedliskach;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 9) dopuszcza się lokalizację budynków inwentarskich o obsadzie do 10DJP;
- 10) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 10 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich do 8 m;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 20 m;
- 4) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20 - 45°;
- 5) dachy budynków pozostałych o nachyleniu połaci 5 - 45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

- 1) dla funkcji zabudowy usługowej – 2000 m².

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

1. Do czasu realizacji planu tereny przeznaczone w nim pod różne funkcje mogą pozostać w dotychczasowym użytkowaniu,
2. Dopuszcza się zagospodarowanie w postaci tymczasowych obiektów związanych funkcjonalnie z użytkowaniem terenu.

Rozdział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

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

- 1) dla terenów RZM .. %.

§ 12. W obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice terenów przeznaczonych pod zalesienie, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXV/167/05 Rady Gminy Słubice z dnia 8.06.2005 r.

§ 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.

