

# UCHWAŁA NR .....

## RADY GMINY SŁUBICE

z dnia .....

### w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 569/3 i 333/3 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. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) oraz Uchwał Rady Gminy Słubice Nr XLII.240.2018 z dnia 14 listopada 2018 r. i Nr LVIII.326.2023 z dnia 30 października 2023 r.

Rada Gminy Słubice stwierdza:

§1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 569/3 i 333/3 w miejscowości Słubice 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 działek nr ewid. 569/3 i 333/3 w miejscowości Słubice zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje teren działek nr ewid. 569/3 i 333/3 położonych w obrębie geodezyjnym Słubice o łącznej powierzchni około 2,0 ha wskazany na rysunku planu.

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

4. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące integralną część uchwały – Zał. Nr 1 i Nr 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;
- 4) 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 ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;

- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
  - 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
  - 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
  - 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
  - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 10) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
  - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
  - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie w zakresie 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 planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
  - 5) zwymiarowane odległości oznaczone na rysunku 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** - 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 dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie uzupełniające i wzbogacające 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 przekroczenia linii przez balkony, schody, podesty, docieplenie)
  - 6) **zabudowie kubaturowej** - należy przez to rozumieć obiekt wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych trwale związany z gruntem;
  - 7) **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) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
    - c) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
    - d) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury;

- 8) **uciażliwości 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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczony symbolem **MN-U**;
- 2) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego oznaczony symbolem **UB**;
- 3) teren zieleni oznaczony symbolem **Z**;
- 4) teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej oznaczony symbolem **KDL**.

## **Rozdział II**

### **Ogólne ustalenia Planu**

#### **§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych,
- 2) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 3) stosowanie dla wiat, zadaszeń wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki na terenie MN-U;
- 5) dla działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości nie stosuje się wymogu o minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek.

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 działki nr ewid. 333/3 położony jest w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustalono zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego odnosząc się do przepisów odrębnych, obowiązuje między innymi:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego;
- 2) ochrona zadrzewień śródpolnych i przydrożnych;
- 3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 4) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych;

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego;
- 2) ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zagospodarowanie ich na cele zieleni towarzyszącej zabudowie;

- 3) zagospodarowanie powierzchni każdej działki budowlanej, stosownie do określonego wskaźnika, zielenią urządzoną opartą na gatunkach rodzimych zgodnych geograficznie z uwarunkowaniami siedliskowymi (dominacja drzew liściastych);
- 4) graniczenie wysokości obiektów infrastruktury do 14 m w celu ochrony walorów krajobrazu;
- 5) 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;
- 6) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;
- 7) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 8) ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów i urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
- 10) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami.

#### **§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Obiekty o walorach kulturowych podlegające ochronie konserwatorskiej stanowią:
  - 1) stanowisko archeologiczne Słubice Nr 39 (AZP 54-56/114) zlokalizowane na działce nr ewid. 333/3.
2. W granicach wymienionego w ust. 1 stanowiska i strefy ochrony konserwatorskiej w odległości 50 m od stanowiska:
  - 1) przedmiotem ochrony są znajdujące się w stanowisku i strefie zabytki archeologiczne;
  - 2) nieruchome zabytki archeologiczne należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, w sposób określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
3. Działka Nr ewid. 569/3 zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenu wpisanego do rejestru pod nr 27/28W z dnia 11.01.1954r. jako pałac klasycystyczny, wraz z oficynami, parkiem, świątynką w parku i najbliższym otoczeniem, obowiązuje:
  - 1) zachowanie istniejącego drzewostanu;
  - 2) ograniczenie wysokości zabudowy do 10m.
4. Krajobraz kulturowy reprezentuje otoczenie zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego;
  - 1) ochrona krajobrazu kulturowego wymaga:
    - a) zabezpieczenia właściwej ekspozycji poprzez określenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy dla terenu UB,
    - b) dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły obiektów.
5. Na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.

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

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;
- 2) dopuszcza się inne usytuowanie przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu;
  - 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.
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 w oparciu o istniejący system wodociągu poprzez budowę sieci rozbiornej o minimalnej średnicy 90 mm.
5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej poprzez budowę sieci rozdzielczej o minimalnej średnicy 150 mm (dla kanalizacji grawitacyjnej) i odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków;
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych 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) odprowadzenie wód opadowych z dachów i powierzchni utwardzonych, powierzchniowo na nieutwardzony teren działki;
  - 2) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących.
7. W obszarze planu zlokalizowana jest infrastruktura elektroenergetyczna dystrybucyjna: linie napowietrzne 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) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej średnich i niskich napięć oraz przebudowę i utrzymanie istniejącej na podstawie przepisów odrębnych z zastosowaniem linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji elektroenergetycznych SN/nN w wykonaniu wewnętrznym lub napowietrznym;
  - 2) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe z zastosowaniem skrzynek złączowo – 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;
  - 3) 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.
8. Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łączność 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 komunalnymi 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) na terenach **MN-U** dopuszcza się organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych.
10. 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;
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) **KDL** – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej (poszerzenie):
    - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
    - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
14. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
15. Ustala się następujące zasady parkowania:
  - 1) obowiązują następujące wskaźniki parkingowe:
    - a) dla terenów mieszkaniowych – min. 2 miejsce parkingowe na mieszkanie (do miejsc parkingowych wlicza się miejsca w garażu),
    - b) dla terenów usługowych – min. 30 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków;
  - 2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1) właściciele posesji zapewniają w granicach własnej posesji;
  - 3) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się następujące potrzeby:
    - a) 1 miejsce na terenach **UB**,
    - b) na terenach dróg publicznych zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w przepisach dot. dróg publicznych.

### **Rozdział III**

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

- §10.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-U** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi.
- 2. Zasady zagospodarowania terenu:**
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunkach planu;

- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,24-0,5;
- 6) zabudowa mieszkaniowa i usługowa realizowana w formie wolnostojącej lub wbudowanej;
- 7) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 8) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

### **3. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 9,0 m, usługowych do 10m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6,0 m;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3,0 m;
- 4) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 20° do 45°;
- 5) dachy budynków gospodarczych, garażowych i usługowych o nachyleniu połaci od 15° do 45°.

### **4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działki – 900 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60° - 90°;
- 4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 6 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe (działki drogowe) o szerokości min. 8 m.

### **5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 900 m<sup>2</sup>.**

#### **§11.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UB ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego wraz z obiektami towarzyszącymi,
- 2) teren usług sportu, rekreacji, kultury.

### **2. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunkach planu;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,24-0,72;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych (barakowozy, kontenery), nie dotyczy zaplecza budowy;
- 7) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

### **3. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość budynków do 10,0 m;
- 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 4,0 m;

- 3) dachy budynków dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 3° do 45°.

**4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60° - 90°;
- 4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 6m.

**5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 800 m<sup>2</sup>.**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – tereny rekreacji.

**2. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) zakaz niszczenia i uszkodzenia szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień;
- 3) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących i formowanie nowych zadrzewień;
- 4) zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką z wprowadzeniem gatunków rodzimych;
- 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 90% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych elementów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony gruntów rolnych;
- 7) dopuszcza się możliwość wykorzystania dla celów edukacyjno – sportowo – rekreacyjnych, dopuszcza się budowę alejek spacerowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi
- 8) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 90% powierzchni działki budowlanej;
- 9) wysokość obiektów do 3m.

**§ 16. 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**

§17. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu dla terenu **MN-U** ustala się wysokości .. %.

§18. W obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Słubice zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIX/180/05 Rady Gminy Słubice z dnia 27.10.2005 r. oraz Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice terenów przeznaczonych pod zalesienie zatwierdzonego Uchwałą Nr XXV/167/05 Rady Gminy Słubice z dnia 27.10.2005 r.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Słubice.



- § **20.1.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
- 2.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

