



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 8 listopada 2016 r.

Poz. 9478

UCHWAŁA NR XIX.121.2016 RADY GMINY SŁUBICE

z dnia 27 września 2016 r.

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:
 - a) handel detaliczny, gastronomia,
 - b) naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów,

- c) wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
- d) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
- e) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
- f) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury.

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

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

Rozdział II **Ogólne ustalenia Planu**

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Obowiązuje:

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

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

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

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

2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

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

3. Ustala się warunki zagospodarowania wynikające z lokalnych potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) nakaz zagospodarowania terenu zielenią towarzyszącą wg wartości określonej dla każdego przeznaczenia – powierzchnia biologicznie 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
- 6) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska
- 7) 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 należyтым 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 rozbiorecza 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,
- 2) budowę i przebudowę sieci oraz rozbudowę urządzeń elektroenergetycznych należy prowadzić na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) dla linii napowietrznych 15kV obowiązują strefy ochronne dla zabudowy w odległości 7,5m od osi w każdą stronę; w strefie obowiązują:
 - zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
 - dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg.

8. Zabezpieczenie w łącza 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 urządzona.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy określa się jako nieprzekraczalne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni każdej działki budowlanej,
- 4) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (wraz z dojciami i dojazdami) nie może przekraczać 50% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
- 5) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,4,
- 6) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 7) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane,
- 8) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 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 urządzona, 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,
- 3) geometria dachów budynków - kąt nachylenia połaci 25-50°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 50m,
- 3) 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 urządzona, alejki, mała architektura, zakaz realizacji innych funkcji.

2. Zasady zagospodarowania terenu :

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

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

2. Zasady zagospodarowania terenu :

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

- 3) 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.

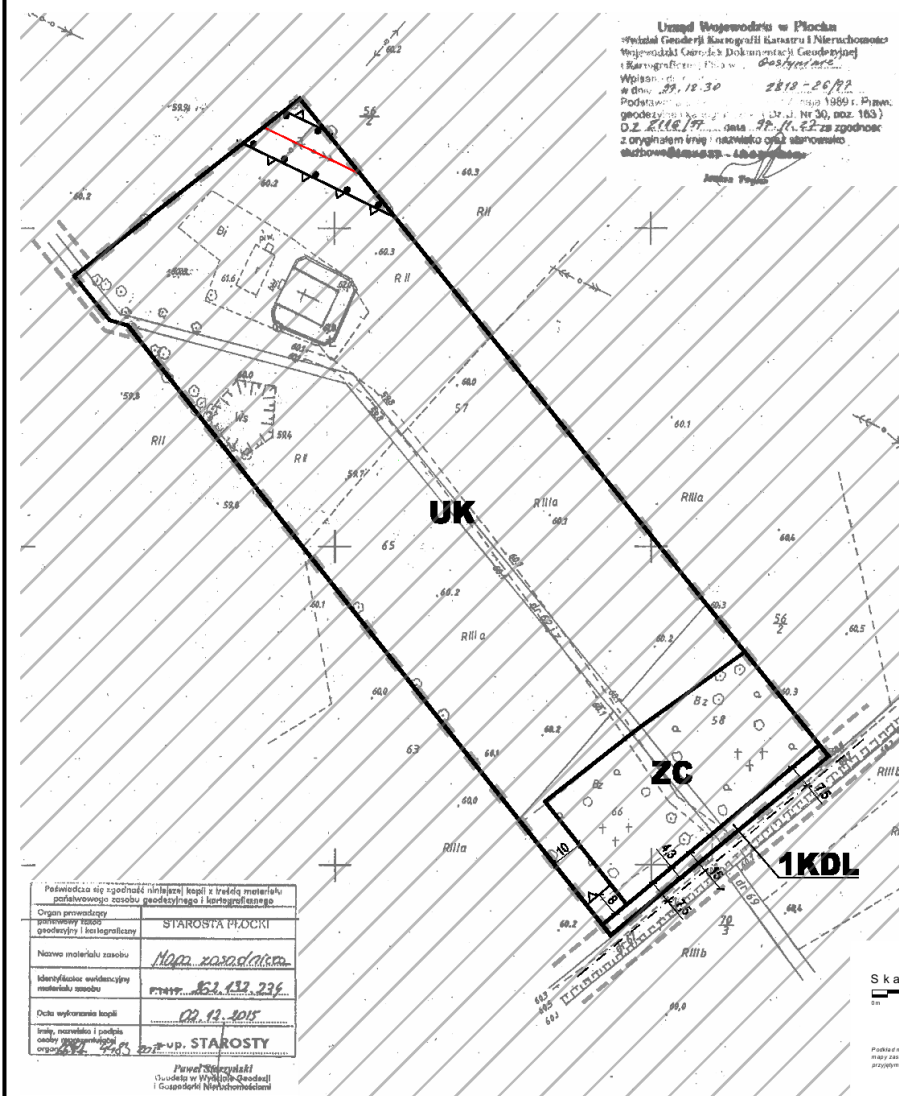
§ 18. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodnicząca Rady Gminy:
Katarzyna Monika Milczarek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W MIEJSCOWOŚCIACH WIĄCZEMIN POLSKI I ALFONSÓW

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XIX.121.2016
Rady Gminy Słubice
z dnia 27 września 2016 roku



Urząd Województwa w Płocku
Wydział Geodezji Kartografii i Nieruchomości
Wojewódzki Centralny Dokumentacyjny Geodezyjny
(Kartograficzny) Płock ul. Górska 10
Wpisano w dniu 29.12.30 2818-2672
Podstawą jest: ... z dnia 1989 r. Prawo
geodezyjne (Dz.U. z 1990 r. Nr 30, poz. 163)
Dz.U. z 1997 r. z dnia 19.06.1997 z zgodność
z oryginałem i: nazwiska osób starostwa
slubice@poczta.onet.pl

Wyrz ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice



- obszar objęty planem
- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej pozostałe
- Obszar Chronionego Krajobrazu
- tereny cmentarzy

- LEGENDA:**
- granica terenu objętego planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - UK** teren zabudowy usługowej w zakresie kultury
 - ZC** teren cmentarza
 - KDL** teren drogi publicznej klasy lokalnej

- Informacje:**
- oś jezdni
 - istniejąca sieć elektroenergetyczna SN ze strefą ochronną
 - orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
 - obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi na skutek zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego

Pozwolenie się zgodności niniejszej kopii z treścią materiału parafianego osoby geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący "prywatny urząd" geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA PŁOCKI
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	Przebieg 551.132.236
Data wykonania kopii	02.12.2015
Imię, nazwisko i podpis osoby odpowiedzialnej za opracowanie	up. STAROSTY



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW W MIEJSCOWOŚCIACH
WIĄCZEMIN POLSKI I ALFONSÓW**

BUDOWANE I URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE
mgr inż. ALICJA PEJJA-JANUSKA
specjalność: architektura, projektowanie urbanistyczne, inżynieria z zakresu ochrony środowiska

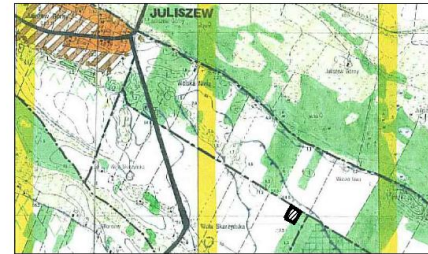
01-400 Płock, ul. Gen. H. Szymańskiego 7160 tel. 024 2802206 fax. 024 2802200 e-mail: a.pejja@wp.pl

Główny projektant: mgr inż. Alicja Pejja-Januska
Uprawnienia urbanistyczne Nr 1100

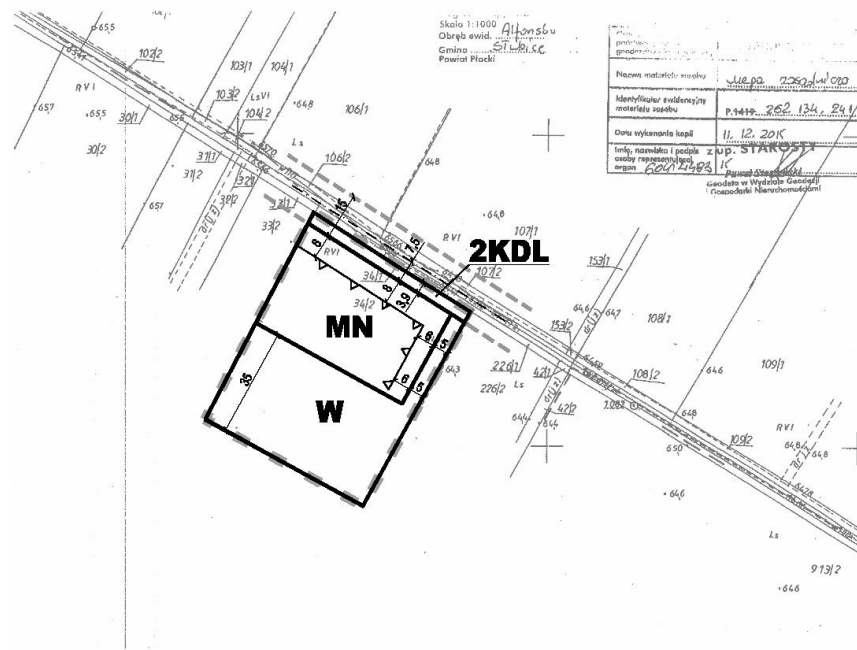
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W MIEJSCOWOŚCIACH WIĄCZEMIN POLSKI I ALFONSÓW

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XIX.121.2016...
Rady Gminy Ślubice
z dnia 27 września 2016 roku

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ślubice



- obszar objęty planem
- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej pozostałe
- Obszar Chronionego Krajobrazu



Skala 1:1000	Alfonsów
Obrys ewid. 53.01	Ślubice
Gmina 53.01.Ri.KC	Powiat Piski
Nazwa materiału: wzrostu	JULIUSZ WÓJCIK
Identyfikator studium: numeracja zasobu	P.1411.262.134.241
Data wykonania kopii	11.12.2016
Linia, nazwa i podział	z ul. S. STANKIEWICZA
człony reprezentujący zespół	10
Projekt: Urbanistyka i Architektura główny w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami	

LEGENDA:

- granica terenu objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- W** teren urządzeń zaopatrzenia w wodę
- KDL** teren drogi publicznej klasy lokalnej

Informacje:

- oś jezdni
- orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu

Skala 1:1000



Publikacja niniejsza jest skierowana do użytku informacyjnego i nie stanowi dokumentu prawnego. Nie należy opierać na niej decyzji administracyjnych, sądowych ani innych. Projektant nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne błędy w danych i w treści projektu.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW W MIEJSCOWOŚCIACH
WIĄCZEMIN POLSKI I ALFONSÓW**

BUDOWLANE I URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE
mgr inż. ALEKSA PIĘTA-JAWORSKA
specjalność: urbanistyka, architektura krajobrazu, inżynieria w zakresie urbanistyki

01-400 Piski, ul. Świerkowa 17A/18A 17-00 04 034 380238 fax: 04 034 380238 e-mail: aleksa@pieta-jaworska.pl

Główny projektant: mgr inż. Aleksja Pięta-Jaworska
Uprawnienia w dziedzinie urbanistyki Nr 1510

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

**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 nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			NIE WNIESIONO							

Załączniki: brak

Przewodnicząca Rady Gminy:
Katarzyna Monika Milczarek

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

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 Gminy:
Katarzyna Monika Milczarek