UCHWAŁA NR XI.78.2015
RADY GMINY SŁUBICE
Z dnia 24 listopada 2015 roku

w sprawie uchwalenia: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu we wsi Grabowiec

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 2015 r. poz.1515), art. 20 ust.1 i art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015r., poz. 199 ze zm.[1]) oraz Uchwały Nr III.18.2014 Rady Gminy Słubice z dnia 22 grudnia 2014r.,

Rada Gminy Słubice stwierdza:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu we wsi Grabowiec 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 uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. **Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu we wsi Grabowiec** zwany dalej „planem", obejmujący obszar działki o Nr ewid. 320 położonej w obrębie geodezyjnym Grabowiec.
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;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 3;

§ 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;

[1]Zmiany ustawy opublikowano w Dz.U. z 2015 r. poz.443 i poz.774

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji,
6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na ich brak,
2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ze względu na brak obiektów,
3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

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

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

1) **planie –** należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej Uchwały wraz z załącznikiem graficznym,
2) **liniach rozgraniczających -** należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) i różnych zasadach zagospodarowania terenu,
3) **przeznaczeniu podstawowym -** 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) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy -** należy przez to rozumieć ustaloną lub nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy i krawędzi wyrobiska wyznaczoną zgodnie z przepisami normatywnymi branżowymi;
5) **urządzeniach i obiektach towarzyszących –** należy przez to rozumieć urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu określonego liniami rozgraniczającymi;
6) **powierzchni biologicznie czynnej -** należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce,
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..

§ 4.1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu wydzielonym liniami rozgraniczającymi:
1) tereny eksploatacji kopalin oznaczone symbolem **PE,**
2) tereny dróg publicznych w klasach:
   - pasy terenu na poszerzenie dróg dojazdowych **KDD.**

Rozdział II
Ogólne ustalenia Planu

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu 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;
5) zachowanie ustalonych planem wskaźników i powierzchni zabudowy oraz stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej;
6) zakaz sytuowania wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych;

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 nie jest objęty prawnymi formami ochrony przyrody.

2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
1) w granicach objętych planem dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
2) ochrona istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych; ograniczenie konieczności usuwania drzew lub zapewnienie kompensacji przyrodniczej;
3) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,
4) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem
5) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska,

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 czynnej.
2) kształtowanie zieleni urządzonej i wiejskiej (śródpolnej, przydrożnej) w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
3) ochrona złóż surowców mineralnych:
   a) dopuszcza się wydobywanie kopalin wg systemu - na powierzchni nie przekraczającej 2ha i o przewidywanym rocznym wydobyciu poniżej 20 000m^3,
   b) prowadzenie eksploatacji złóż w sposób gospodarczo uzasadniony oraz przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku i maksymalnej ochronie walorów krajobrazowych,
   c) racjonalne gospodarowanie złożem,
   d) rekultywacja terenów poeksploatacyjnych;
4) zabezpieczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 poza 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 zabudowę rozproszoną, powinna być prowadzona w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
4) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
5) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do funkcjonowania obiektu lub urządzenia.

2. Utrzymanie istniejących urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej z możliwością ich przebudowy i rozbudowy wynikającą z potrzeb utrzymania w należytym stanie technicznym oraz zastosowania nowych technologii.

3. Dopuszcza się możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.

4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez rozbudowę gminnej sieci wodociągowej.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa oparta na szczelnych zbiornikach na ścieki i okresowym wywożeniu na oczyszczalnię ścieków.

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, 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 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.

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;

1) gospodarka odpadami ziemnymi wg zasad ochrony środowiska.

10. W obszarze objętym planem nie występują urządzenia melioracyjne,

1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

11. Obsługa komunikacyjna terenu.

1) Obsługę zapewniają drogi publiczne gminne (w klasie drogi dojazdowej KDD) poprzez drogi wewnętrzne lub dojazdy wydzielone w trakcie podziałów.
2) Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:
   a) **1KDD, 2KDD -** tereny komunikacji kołowej - poszerzenie dróg dojazdowych:
      - szerokość pasa na poszerzenie drogi 1KDD – 3,5m, linia rozgraniczająca drogi w odległości 5m od osi drogi,
      - szerokość pasa na poszerzenie drogi 2KDD – 3m, linia rozgraniczająca drogi w odległości 5m od osi drogi,

   b) bezpośrednia obsługa terenów przyległych.

12. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych wymienionych w ust. 11.

1) zgodnie z przepisami odrębnymi,
2) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających drogi 1KDD,
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).

13. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie rysunkiem planu w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) ustala się wskaźniki parkingowe - min. 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych,
2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki.

Rozdział III
Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 8.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **PE** ustala się:

1) funkcję podstawową - eksploatacja kopalin,
2) funkcję uzupełniającą – obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową,

2. zasady zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi,
2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów,
3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10 % powierzchni działki,
4) dopuszcza się wydobywanie kopalin wg systemu - na powierzchni nie przekraczającej 2ha i o przewidywanym rocznym wydobyciu poniżej 20 000m^3,
5) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu PE;
6) sposób zagospodarowania terenu powinien być dostosowany do potrzeb prowadzonej działalności i nie powinien powodować zagrożenia bezpieczeństwa na terenach sąsiednich;
7) na terenach eksploatacji powierzchniowej nie występują zagrożenia osuwiskowe i wodne;
8) drogi dojazdowe wewnętrzne powinny być prowadzone w pasach ochronnych;
9) zakazuje się zabudowy, za wyjątkiem realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych, urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją,

przetwarzaniem i produkcją kopalin, przy czym obiekty te po zakończeniu eksploatacji powinny zostać usunięte;
10) kąty skarp stałych w wyrobisku powinny być wyprofilowane do kąta naturalnego usypu;
11) ustala się wyznaczenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich nieobjętych eksploatacją zgodnie z przepisami odrębnymi;
12) wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji;
13) możliwość prowadzenia działań ratowniczych poprzez zapewnienie dostępu do drogi publicznej;
14) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 6 ust. 2 pkt1);
15) pozostałe kierunki zagospodarowania zgodnie z założeniami do projektu zagospodarowania złoża.

3. **zasady kształtowania zabudowy**:
1) gabaryty obiektów wynikające z pełnionej funkcji – wysokość max. do 10m.

4. **szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości**:
1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Na terenie objętym planem dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych związanych z funkcją podstawową,

2. dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych, prowizorycznych w ramach zaplecza placu budowy na okres prowadzenia robót.

3. Do czasu zabudowy i zagospodarowania zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem tereny pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

Rozdział IV
Przepisy przejściowe i końcowe

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

§ 11. Na terenie działki Nr ewid. 320 w obrębie Grabowiec, w obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice dla terenów przeznaczonych pod zalesienie", zatwierdzonego Uchwałą Nr XXV/167/05 Rady Gminy Słubice z dnia 8.06.2005r.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Słubice.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XI.78.2015
Rady Gminy Słubice
z dnia 24 listopada 2015 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu we wsi Grabowiec" 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 budowa dróg publicznych: dojazdowych 1KDD, 2KDD. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. wykup gruntu w celu poszerzenia dróg gminnych do wymaganych parametrów - obciążenie gminy z tego tytułu kształtuje się na obecne ceny w wysokości ok. 2 860,- zł.
2. budowa i modernizacja (utwardzenie) istniejących dróg - obciążenie gminy z tytułu utwardzenia dróg nastąpi w latach późniejszych – realizacja zgodnie z harmonogramem budowy i przebudowy dróg w gminie Słubice .
3. nie przewiduje się rozbudowy sieci wodociągowej (zaopatrzenie w media inwestor będzie realizował we własnym zakresie) i budowy oświetlenia.

Powyższe zadania są przewidziane do realizacji przy założeniu 5 letniego okresu realizacji planu i w tym okresie będą obciążać budżet gminy.

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XI.78.2015
Rady Gminy Słubice
z dnia 24 listopada 2015 roku

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla terenu we wsi Grabowiec

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do Uchwały nr ..... z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			NIE WNIESIONO							

Załączniki: brak