UCHWAŁA NR XV.117.2020

RADY GMINY SŁUBICE

z dnia 23 czerwca 2020 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki Nr ewid. 912 w miejscowości Słubice

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 2020r., poz. 713), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020r., poz. 293) oraz Uchwały Nr IX.63.2019 Rady Gminy Słubice z dnia 13 sierpnia 2019r.,

Rada Gminy Słubice stwierdza:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki Nr ewid. 912 w miejscowości Słubice nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice.

oraz uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2.1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki Nr ewid. 912 w miejscowości Słubice zwany dalej „planem".
2. Zakres planu obejmuje działkę o Nr ewidencyjnym 912 o powierzchni ok. 1,3ha w obrębie geodezyjnym Słubice.
3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:500 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
4. Załącznikami do Uchwały są:
1) rysunek planu w skali 1:500, 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.

§ 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 wskaźniki zagospodarowania terenu;
4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
6) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;

7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
8) sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:
1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
2) terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, szczególnego zagrożenia powodzią , krajobrazów priorytetowych;
3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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.

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

1) **planie –** należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą;
1) **liniach rozgraniczających -** należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;
1) **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;
2) **przeznaczeniu uzupełniającym** (funkcji uzupełniającej) **–** należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
1) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy -** należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi;
1) **powierzchni biologicznie czynnej -** należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
1) **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) teren gospodarki ściekowej oznaczone symbolem **K**;
2) teren gospodarowania odpadami oznaczone symbolem **O**;
2) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone symbolem **Z**;
4) tereny poszerzenia drogi publicznej w klasie zbiorczej **– KDZ**.

Rozdział II
Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
1. Obowiązuje:

1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 8m;
2) stosowanie kolorystyki zabudowy harmonizującej z otoczeniem oraz zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych;
3) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
4) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej.

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, zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi obejmuje m.in.:
   1) zakaz zmiany stosunków wodnych,
   2) zakaz zmiany ukształtowania terenu,
   3) ochronę zieleni wiejskiej,
   4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego;
   5) zakaz, o którym mowa w pkt 4) nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody.

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

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

2) utrzymanie poziomu emisji substancji i energii wprowadzanych bezpośrednio lub pośrednio, w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby, ziemi na poziomie nie wyższym niż określone w przepisach odrębnych dot. ochrony środowiska;

3) zagospodarowanie pasa terenu wzdłuż północnej granicy użytkowania na terenach O i K zielenią izolacyjną – wysoką i niską;

5) ochronę i maksymalne utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień śródpolnych oraz zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu;

6) zagospodarowanie, wg określonego wskaźnika, powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia;

7) wyposażanie obiektów w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;

8) uporządkowaną gospodarkę odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dot. odpadów i utrzymania porządku w gminie;

9) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

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 inne sytuowanie sieci i urządzeń na terenie K;
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 na terenie K wodociąg i przyłącze od wodociągu wiejskiego;

1) zapewnić awaryjne zasilanie w wodę dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności, spraw przeciwpożarowych i obronnych.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o istniejący zbiorczy system kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię w Słubicach:

1) minimalna średnica sieci rozdzielczej Ø100mm.

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne) lub w systemie lokalnej kanalizacji deszczowej. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska;

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, i ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne po uprzednim oczyszczeniu do poziomu określonego w przepisach odrębnych, do sieci kanalizacyjnej lub do urządzeń wodnych;

2) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej i sieci elektroenergetycznych napowietrzno-kablowych niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:

1) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo – pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
2) dopuszcza się sytuowanie obiektów infrastruktury elektroenergetycznej – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej, lokalizacje obiektów nie wymagają zmiany planu;
3) dla linii napowietrznych 15 kV określono strefy ochronne 7,5m od osi w każdą stronę, w strefie obowiązuje:

a) zakaz zabudowy z pomieszczeniami na pobyt ludzi,

b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

c) dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych.

8. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z dostępnych 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 komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi wg zasad:

1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie - postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych;
2) gospodarka odpadami wg zasad ochrony środowiska: zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk i unieszkodliwianie odpadów;
3) prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi stosownie do przepisów odrębnych.

10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników i źródeł energii.

11. Zaopatrzenie w gaz:

1) w oparciu o system gazyfikacji przewodowej poprzez budowę gazociągów średniego ciśnienia;
2) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.

12**.** W obszarze objętym planem nie występują urządzenia melioracyjne - obowiązuje przestrzeganie przepisów odrębnych:

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) **KDZ** - tereny komunikacji kołowej, poszerzenie drogi powiatowej Nr 2982W w klasie zbiorczej:
- szerokość pasa na poszerzenie drogi – wg oznaczenia na rysunku planu, linia rozgraniczająca drogi w odległości 10m od osi drogi,
- obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów.

14. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 13.
1) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych;
2) sytuowanie budowli, obiektów i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych dot. dróg publicznych;
3) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe) lub w systemie zamkniętej kanalizacji deszczowej realizowanej w układzie zlewni.

15. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

16. W zakresie zasad parkowania obowiązuje:
1) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
- na terenie **O** - 3 miejsca parkingowe,
- na terenie K – 5 miejsc parkingowych;

2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki;

3) nie wyznacza się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział III
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **O** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – gospodarowanie odpadami w rozumieniu przepisów ustawy o odpadach, w zakresie zadań realizowanych przez Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych określonych w przepisach odrębnych;

2) funkcję uzupełniającą – składy i magazyny wykorzystywane w związku z realizacją zadań związanych z gospodarką komunalną, w tym utrzymania czystości i porządku.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 8 ust.15;

2) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych poprzez dojazd lub drogę wewnętrzną wydzielonych w trakcie podziałów;

3) zachowanie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 10% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,8;

5) zakazuje się gospodarowania odpadami w zakresie ich przetwarzania i składowania obejmującego składowiska odpadów, instalacje i urządzenia do unieszkodliwiania, odzysku i termicznego przekształcania oraz współspalania odpadów;

6) przy zagospodarowaniu terenu uwzględnić wymogi ochrony przeciwpożarowej, w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczym możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych;

7) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

8) ograniczenie wszelkiej uciążliwości wywołanej funkcjonowaniem obiektów i urządzeń do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

9) dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy działki;

10) dopuszcza się sytuowanie obiektów gospodarki ściekowej związanej z podczyszczaniem wód opadowych;

11) teren nie zalicza się terenów chronionych akustycznie.

3. zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków i obiektów do 6m;

2) dachy budynków o nachyleniu połaci 20-45^{o}, dopuszcza się dachy płaskie.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki – 1000m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki 25m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90^{o} lub zachowanie istniejącego kąta.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000m^2.

§ 10.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **K** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren obiektów i urządzeń gospodarki ściekowej;

2) funkcję uzupełniającą – składy i magazyny wykorzystywane w związku z realizacją zadań związanych z gospodarką komunalną.

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 i dojazdów lub dróg wewnętrznych wydzielonych w trakcie podziałów;
3) zachowanie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
4) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,8;
5) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
6) ograniczenie wszelkiej uciążliwości wywołanej funkcjonowaniem obiektów i urządzeń do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
7) dopuszcza się sytuowanie obiektów gospodarki ściekowej związanej z podczyszczaniem wód opadowych;
8) obsadzenie granic lokalizacji zielenią wysoką i niską;
9) teren nie zalicza się terenów chronionych akustycznie.
3. zasady kształtowania zabudowy:
1) maksymalna wysokość budynków do 8m; obiektów infrastruktury technicznej wynikająca z uwarunkowań technologicznych;
2) geometria dachów budynków o nachyleniu połaci 10-45^{o}, dopuszcza się dachy płaskie.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) minimalna powierzchnia działki – 5000m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki 30m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90^{o} lub zachowanie istniejącego kąta.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 5000m^2**.**

§ 11.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1Z, 2Z** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni izolacyjnej;
2) funkcję uzupełniającą – obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową, na terenie 2Z dopuszcza się obiekty komunikacji związane z obsługą ruchu rowerowego i pieszego (m.in. ścieżki), urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi.

2. **Zasady zagospodarowania terenu**:
1) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów;
2) zakaz budowy obiektów kubaturowych;
3) dopuszcza się budowę ścieżek i urządzeń rekreacyjnych na terenie 2Z;
4) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych podziemnych elementów i urządzeń infrastruktury technicznej;
5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 90% powierzchni działki budowlanej;
6) zachowanie i konserwacja istniejącego drzewostanu;

3. **Zasady kształtowania zabudowy**:
1) maksymalna wysokość obiektów do 4m.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:
1) minimalna powierzchnia działki – 900m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki 25m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90^{o}.

§ 12. 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

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

§ 14. 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..

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Słubice.

§ 16. 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 2
do Uchwały Nr XV.117.2020
Rady Gminy Słubice
z dnia 23 czerwca 2020 r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla terenu działki Nr ewid. 912 w miejscowości Słubice

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
2.			NIE WNIESIONO							

Załączniki: brak

. . . . . .

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XV.117.2020
z dnia 23 czerwca 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki Nr ewid. 912 w miejscowości Słubice" inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej należy przebudowa i budowa dróg publicznych oraz sieci infrastruktury technicznej: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia dróg publicznych.
Z w/w planu nie wynikają zadania własne gminy:
- projekt planu nie przewiduje terenów dla dróg publicznych gminnych,
- w granicach planu nie będą realizowane urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym (w związku z tym nie będą wydatkowane środki z budżetu), teren będzie zaopatrywany w media z istniejących na działce systemów infrastruktury technicznej i istniejących przyłączy.

Realizacja przedmiotowego planu nie będzie obciążać budżetu gminy w zakresie inwestycji należących do infrastruktury technicznej.
Realizacja planu będzie wpływać na budżet gminy w związku z planowaną budową PSZOK na terenie oznaczonym **O** i rozbudową oczyszczalni ścieków na terenie **K**.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XV.117.2020
Rady Gminy Słubice
z dnia 23 czerwca 2020 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki Nr ewid. 912 w miejscowości Słubice wpisuje się w politykę przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice. W studium obszar objęty planem określony jest jako:
- teren realizacji celów publicznych – oczyszczalnia ścieków,
- kompleksy leśne i tereny zadrzewione, zakrzewione,
- pozostałe tereny rolnicze.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Słubice dokonał analizy ustaleń sporządzanego planu, która wykazała, że uwzględniono:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – planowana zabudowa w zakresie gospodarki odpadami i ściekowej oraz ustalonych gabarytach jest kontynuacją występujących na działce usług celu publicznego – teren oczyszczalni ścieków,
2. walory architektoniczne i krajobrazowe – określone parametry kształtowania zabudowy nie przekraczają wielkości obiektów znajdujących się w sąsiedztwie,
3. wymagania ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych - ustalono uporządkowaną gospodarkę wodno-ściekową (zbiorcza kanalizacja sanitarna) i wodami opadowymi. Grunty przeznaczone do zabudowy stanowią grunty zabudowane oraz o niskiej przydatności dla rolnictwa odłogowane pola oraz zadrzewienia nie podlegająca ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze,
4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego – brak obiektów o walorach kulturowych,
5. wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia - planowana rozbudowa oczyszczalni ścieków i lokalizacja PSZOK służy uporządkowaniu gospodarki ściekowej i odpadami, tym samym ochronie środowiska i zdrowia ludzi, ustalono zasady ochrony środowiska, obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i zabezpieczenia obiektu przed oddziaływaniem na sąsiednie tereny,
6. walory ekonomiczne przestrzeni – działka jest własnością gminy i będzie przeznaczona na usługi komunalne,
7. prawo własności – działka jest własnością gminy, która wnioskowała o określenie na niej zasad zagospodarowania terenu w zakresie Punktu selektywnej zbiórki odpadów realizując obowiązek ustawowy,
8. potrzeby bezpieczeństwa państwa – nie występują,
9. potrzeby interesu publicznego – zostały zabezpieczone poprzez możliwość w sposób kontrolowany oddania opadów, PSZOK reguluje sprawę śmieci których nie można wrzucić do kosza, możliwość rozbudowy oczyszczalni ścieków pozwoli na rozbudowę zbiorczego systemu kanalizacji,
10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – planowana zabudowa może być zaopatrywana w media z istniejących na terenie oczyszczalni systemów infrastruktury technicznej – sieci elektroenergetycznej i wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej,

11. zapewnienie udziału społeczeństwa – poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, wyłożenie dokumentu do publicznego wglądu, dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w planie oraz możliwość składania wniosków i uwag,
12. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody – teren posiada dostęp do istniejącej sieci wodociągowej, z której może być zaopatrywana planowana zabudowa, istnieją rezerwy wydajności ujęcia i stacji wodociągowej.

Określając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, a także wzięto pod uwagę analizy ekonomiczne (zawarte w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu), środowiskowe (przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, uwzględniono uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego gminy) i społeczne (lokalizacja PSZOK służącego mieszkańcom gminy). Przy sytuowaniu nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne poprzez:
- kształtowanie struktur przestrzennych jako kontynuację istniejącej zabudowy (z zakresu usług komunalnych), przy istniejących układach komunikacyjnych - minimalizowanie transportochłonności,
- mieszkańcy mogą korzystać z transportu zbiorowego, który występuje na drodze powiatowej KDZ,
- rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zostaną zrealizowane przy modernizacji drogi powiatowej,
- nową zabudowę zlokalizowano w nawiązaniu do istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej z zakresu usług komunalnych z dostępem do sieci komunikacyjnej i istniejących systemów infrastruktury technicznej.

Przedstawiony projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, która została przeprowadzona na etapie przystąpienia do sporządzania planu i zaakceptowana przez Radę Gminy w formie uzasadnienia do Uchwały Nr IX.63.2019 z dnia 13 sierpnia 2019r. oraz poprzez uchwałę RG Nr XXI.137.2016 z dnia 29.11.2016r. w/s aktualności Studium i miejscowych planów.

Realizacja przedmiotowego planu nie będzie obciążać budżetu gminy w zakresie inwestycji należących do infrastruktury technicznej (powyższe zostało przedstawione w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu i jako załącznik nr 3 do Uchwały), natomiast wpłynie na budżet gminy w związku z planowaną budową PSZOK i rozbudową oczyszczalni ścieków na tym terenie.