

Uchwała Nr XXIV/218/08
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 27 sierpnia 2008r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowe Biskupice.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001r NR 142. poz.1591, ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. NR 80 poz.717, ze zm.) oraz uchwały Nr XXXVI/353/05 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 8 listopada 2005 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowe Biskupice, Gmina Słubice wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr XLVIII/466/06 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 6 października 2006r., uchwała się co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1.Przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały jest teren w Słubicach obejmujący obszar wsi Nowe Biskupice.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1:2000.

3. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zapisanych w zmianie planu, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Uchwała niniejsza jest zgodna z:

- 1) uchwałą Nr XXXVI/353/05 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 8 listopada 2005 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowe Biskupice, Gmina Słubice wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr XLVIII/466/06 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 6 października 2006r.,
- 2) ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice uchwalonego uchwałą nr XIV/156/2000 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 27.01.2000r., z późniejszymi zmianami.

§ 3. Plan, o którym mowa w §1 ust.1, ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Zakres planu jest zgodny z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, plan nie określa:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających specjalnej ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakazów zabudowy,
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekcć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu terenów – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi w sposób określony ustaleniami planu;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych;
- 3) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą realizację obiektów kubaturowych z dopuszczeniem tolerancji 1,5m przy realizacji ryzalitów, wykuszy, pilastrami i słupami stref wejściowych stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni ściany zewnętrznej budynku;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

- 5) terenie jednostki planu – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 6) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem;
- 7) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, przekraczające obowiązujące wielkości normowe;
- 8) usługach - należy przez to rozumieć takie usługi, które nie wytwarzają dóbr materialnych i służą zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności, w zakresie handlu detalicznego i hurtowego, tj.: usługi handlu o powierzchni sprzedażowej do 2000 m² dla jednego obiektu, gastronomii, kultury, zdrowia, turystyki, telekomunikacji, pośrednictwa finansowego, związanych z nieruchomościami, informatyczne, związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, badawczo-rozwojowe, hotelarskie i związane z kulturą, rekreacją i sportem;
- 9) produkcji - należy przez to rozumieć działalność wytwarzającą i przetwarzającą bezpośrednio dobra materialne;
- 10) zabudowie zwartej – należy przez to rozumieć zabudowę kubaturową, która może być realizowana do granicy działki i zgodnie z liniami zabudowy, określonymi w ustaleniach szczegółowych;
- 11) terenie o niskiej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć parametr efektywnego wykorzystania terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustalony na podstawie proporcji: sumy powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych, liczonej w zewnętrznym obrysie murów do powierzchni terenu, który winien zawierać się w granicach 0,5- 0,75;
- 12) dachach stromych – należy rozumieć dachy dwuspadowe, wielospadowe i łamane – polskie, przy czym dany rodzaj dachu należy stosować konsekwentnie dla grup budynków wyodrębnionych przestrzennie i wymaga zachowania symetrycznego kąta spadku połaci dachowych z dopuszczeniem występowania których suma szerokości nie może przekraczać połowy długości dachu,
- 13) ładzie przestrzennym – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

ROZDZIAŁ 2

Przeznaczenie terenów

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych, z dopuszczeniem zmniejszenia o 20% w stronę drogi w zakresie ryzalitów, wykuszy, ganków nie przekraczających 50% szerokości elewacji frontowej budynku;
- 3) obowiązujące linie zabudowy kubaturowej,
- 4) symbole określające przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu :

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku – symbolem „MN”,
- 2) zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczone na rysunku – symbolem „M,U”,
- 3) zabudowy mieszkaniowej z agroturystyką, oznaczone na rysunku – symbolem „MA”,
- 4) usług i produkcji, oznaczony na rysunku - symbolem „U,P”,
- 5) sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku - symbolem „US,ZP”,
- 6) zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku - symbolem „ZI”,
- 7) zieleni parkowej, oznaczone na rysunku - symbolem „ZP”,
- 8) zieleni leśnej, oznaczone na rysunku - symbolem „ZL”,
- 9) użytków rolnych, oznaczone na rysunku – symbolem „RL”,
- 10) wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku - symbolem „WS”,
- 11) ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku – symbolem „Kx”,
- 12) komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku – symbolem „KZ”, „KL”, „KD”, „KDW”,

2. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę kubaturową, o których mowa w ust.1 ustala się następujące funkcje stanowiące o ich przeznaczeniu:

- 1) tereny usług i produkcji „**U,P**” obejmują zabudowę projektowaną o funkcji usługowej, produkcyjnej stanowiącej powierzchnię zabudowy do 70% powierzchni jednostki terenu planu, ewentualna uciążliwość funkcji winna ograniczać się do granic jednostki terenu planu, realizacja zabudowy wymaga zapewnienia dojazdu i obsługi parkingowej, na terenie dopuszcza się usługi obsługi komunikacji, sprzedaży paliw, naprawy i sprzedaży pojazdów zmechanizowanych, miejsca obsługi podróżnych, lokalizację zieleni urządzonej, urządzeń infrastruktury technicznej oraz działalności produkcyjnej w zabudowie przemysłowej, hurtownie i magazyny, obiekty administracyjno-socjalne, obiekty gospodarczo - garażowe służące do obsługi funkcji podstawowej,
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej „**MN**”, obejmują zabudowę istniejącą i projektowaną o funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności zabudowy z dopuszczeniem zabudowy pensjonatowej oraz drobnych usług wbudowanych max. do 30% powierzchni budynku,
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami „**M,U**”, obejmują projektowaną zabudowę o dominującej funkcji mieszkaniowej lub usługowej turystycznej z dopuszczeniem usług komercyjnych typu handel, gastronomia, dopuszcza się realizację jednorodnej funkcji usługowej lub mieszkaniowej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej z agroturystyką „**MA**”, obejmują projektowaną zabudowę o dominującej funkcji mieszkaniowej lub agroturystycznej z dopuszczeniem usług komercyjnych typu handel, gastronomia, dopuszcza się realizację jednorodnej funkcji usługowej lub mieszkaniowej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - 5) teren sportu i rekreacji „**US, ZP**” obejmuje zabudowę projektowaną w zieleni o funkcji rekreacyjnej: boiska, korty tenisowe, baseny, hale sportowe itp. o powierzchni zabudowy kubaturowej do 20% powierzchni jednostki planu, na terenie dopuszcza się lokalizację: usług, urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb, dopuszcza się realizację funkcji usług turystycznych jako uzupełnienie funkcji podstawowej,
3. Na pozostałych terenach, o których mowa w ust.1 obowiązuje funkcja zgodna z jej przeznaczeniem.

ROZDZIAŁ 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:

- 1) zachowanie linii zabudowy i gabarytów budynków w tym wysokości, formy dachu i układu kalenicy oraz podziałów stolarki okiennej, ogrodzeń,
- 2) zastosowanie szlachetnych materiałów wykończeniowych typu : szkło, drewno, ceramika, kamień, tynk, aluminium, dachówka,
- 3) stosowanie kolorów pastelowych ścian w odcieniach ciepłych, dachów w kolorach naturalnych czerwieni, brązów , grafitu do czerni.
- 4) zachowanie i ochronę istniejącego zadrzewienia również wzdłuż dróg i wskazanie do uzupełnień zgodnie z zapisami niniejszej uchwały,
- 5) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów tymczasowych oraz obiektów usługowych poza terenami przeznaczonymi na lokalizację usług,
- 6) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących funkcji podstawowej pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych dla danego terenu z zachowaniem min. 50% funkcji podstawowej terenu jednostki,
- 7) realizacji chodników, placów, ścieżek rowerowych, z użyciem drobnowymiarowych materiałów rozbieralnych, utwardzone ciągi komunikacyjne należy wyposażyć w system odwodnienia uniemożliwiający infiltrację zanieczyszczeń do gruntu,
- 8) zakaz stosowania betonowych płotów oraz pełnego muru powyżej 1,5 m,
- 9) utrzymanie jednakowego poziomu dla gzymsów i okapów w ramach jednej pierzei ulicy,
- 10) zakaz budowy pochylni do budynków w obrębie istniejących chodników,
- 11) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych po uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci,
- 12) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej terenach o innym przeznaczeniu, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów, z dopuszczeniem wydzielania działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną pod warunkiem zapewnienia dojazdu z drogi publicznej,
- 13) realizacja inwestycji wymaga zapewnienia dróg pożarowych wynikających z przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem, ochronie prawnej podlegają pomniki przyrody ożywionej, wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody oraz tereny leżące w obszarze chronionego krajobrazu Nr 15 pn. „Słubicka Dolina Odry” według zasad wynikających z przepisów odrębnych.

2. Ze względu na ochronę środowiska przyrodniczego ustala się:

- 1) ochronę i utrzymanie istniejącego systemu drenaży,
- 2) ochronę wód poprzez ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń: szczególnie substancji biogennych, organicznych i toksycznych do gruntu i do wód powierzchniowych,
- 3) uciążliwości i szkodliwości wywołane przez działalności związane z przeznaczeniem obszarów, w zakresie emisji zanieczyszczeń: wód i powietrza, hałasu i wibracji, promieniowania szkodliwego dla ludzi i środowiska w tym powstawania odpadów, wymagają stosowania urządzeń mających na celu eliminowanie lub ograniczone uciążliwości oraz zachowania parametrów określonych w przepisach odrębnych dostosowanych do ochrony zabudowy mieszkaniowej położonej na terenach sąsiednich,
- 4) zachowanie ciągłości istniejących cieków wodnych i melioracyjnych, obowiązuje zakaz grodzenia w odległości min. 3,0m od górnej krawędzi skarpy oraz zapewnienie dostępu do obsługi technicznej z wyłączeniem odcinków skanalizowanych;
- 5) docelowe rozwiązanie gospodarki ściekowej poprzez odprowadzenie ścieków zbiorczym systemem do oczyszczalni,
- 6) stosowanie ekologicznych źródeł ciepła w realizowanych obiektach mieszkaniowych, usługowych i rekreacyjnych;
- 7) wywożenie wszystkich odpadów stałych do gminnego zakładu utylizacji.

3. Ze względu na ochronę środowiska przyrodniczego zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do gruntu i wód powierzchniowych.

4. Na terenach nasypowych ustala się obowiązek wykonania badań geologicznych określających warunki posadowienia obiektów.

ROZDZIAŁ 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje:

- 1) na obszarach wyznaczonego stanowiska archeologicznego – nr 1 we wsi Nowe Biskupice (nr 40 na obszarze AZP 52-06 ślad osadniczy – pradzieje) należy zapewnić nadzór archeologiczny i uzyskać na ten nadzór decyzję zezwalającą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym Burmistrza oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć do czasu wydania przez Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń,
- 3) ochronie podlegają obiekty znajdujące się w ewidencji gminnej i konserwatorskiej, zlokalizowane w obrębie obszaru objętego planem

2. Obowiązują zasady kształtowania nowej zabudowy zgodnie z rozdziałem 2, 6 i 7 niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ 6

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią:

- 1) drogi publiczne, oznaczone na rysunku symbolem „KD”, „KL”, „KZ”,
- 2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolem „ZP”, „ZI”,
- 3) tereny zieleni leśnej, oznaczone na rysunku symbolem „ZL”;
- 4) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku symbolem „WS”.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury w formie ławek lub przystanków autobusowych, o ile nie koliduje to z użytkowaniem drogi.

3. Na wszystkich terenach publicznych określonych w ust. 1 ustala się zakaz ich grodzenia oraz obowiązek lokalizacji reklam w formie zorganizowanej i ujednoliconej co do wielkości i jakości w obrębie jednorodnych przestrzeni miejskich i zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

4. Elewacje obiektów sąsiadujących bezpośrednio z terenami, o których mowa w ust.1 pkt 1 i pkt 2, stanowią elementy przestrzeni publicznej, a zatem wymagają kontynuacji i nawiązania rozwiązań architektonicznych do zabudowy sąsiedniej w zakresie wysokości gzymsów, rozwiązania detali, formy architektonicznej oraz kolorystyki.

§ 11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu, obowiązek zapewnienia dostępności terenów i obiektów osobom niepełnosprawnym:

- 1) przejścia piesze należy projektować w poziomie jezdni, z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami;
- 2) w zależności od intensywności ruchu, przejścia powinny być wyposażone w sygnalizację wizualną, akustyczną i świetlną, zapewniającą poprawną orientację przechodnia;
- 3) stosowanie pochylni lub wind w strefach wejściowych obiektów usługowych, administracyjnych, handlowych w granicach posiadanej działki.

ROZDZIAŁ 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 12. Wyznacza się teren zabudowy usług i produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolem „U,P”, dla którego:

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) teren zabudowy wolnostojącej lub zwartej w granicach jednostki planu;
 - b) maksymalna wysokość obiektów – trzy kondygnacje nadziemne i nie większa niż 15,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy kubaturowej, oznaczone na rysunku planu, w odległości min. 10,0m od linii rozgraniczającej teren inwestycji,
 - d) dachy strome o nachyleniu połaci 10 do 45° z dopuszczeniem kształtowania połaci dachowych w formie półokrągłych, lukowych i eliptycznych przekryć powłokowych,
 - e) realizacja obsługi dostawczej i parkingowej na terenie jednostki planu,
 - f) dojazd z dróg oznaczonych odpowiednio symbolem „KL”, „KZ” lub poprzez budowę dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8,0m,
 - g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, chodniki, place, parkingi, miejsca rekreacji z zachowaniem 20% powierzchni jednostki terenu planu jako biologicznie czynne,
 - h) zachowanie parametrów ochrony przed hałasem zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w odniesieniu do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 2) dopuszcza się:
 - a) realizację jednorodnej lub mieszanej funkcji usługowej zgodnie z ustaleniami dla tej jednostki;
 - b) podział terenu w granicach jednostki planu pod warunkiem zapewnienia dojazdu bezpośrednio z dróg wewnętrznych;
 - c) realizację na granicy działki zabudowy towarzyszącej niezbędnej do użytkowania funkcji podstawowej terenu w tym obiektów portierni i urządzeń technicznych, o wysokości max. do 10,0m liczonej od poziomu terenu,
 - d) przebudowę urządzeń melioracji wodnych kolidującej z planowaną inwestycją zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych po uzgodnieniu z właściwym zarządcą,
 - e) odstępowanie od linii zabudowy określonych w pkt.1 lit. b) w przypadku kontynuacji funkcji terenu na sąsiednich jednostkach terenu planu,
- 3) zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej.

§ 13. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolem „MN”, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowoprojektowanych obiektów, oznaczone na rysunku planu, w odległości min. 6,0m od linii rozgraniczających ulice o symbolach odpowiednio „KD” i „KL”,
 - b) dojazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolem „KD” i „KL”,
 - c) maksymalna wysokość obiektów - dwie kondygnacje nadziemne, składające się z parteru oraz poddasza, tj. 3,5m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego gzymsu, okapu i nie większa niż 10,5m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy z tolerancją 20%,
 - d) dachy strome o pochyleniu 38°-45°, kryte dachówką, o układzie zwróconym kalenicą równolegle do ulic;

- 2) dopuszcza się realizację:
- a) usług w parterach budynków od strony ulic,
 - b) wolnostojących parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, pod warunkiem zastosowania dachów stromych,
 - c) dachów kopertowych o pochyleniu do 20° – 30°, pod warunkiem realizacji w całej jednostce planu,
 - d) zalesienia terenu oznaczonego symbolem „MN1”,
 - e) obiektów, urządzeń i boisk sportowych na terenie oznaczonym symbolem „MN2”
- 3) zakazuje się realizacji:
- a) usług na działkach wydzielonych,
 - b) usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej.

§ 14. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem „M,U”, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
- a) teren zabudowy niskiej intensywności,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – trzy kondygnacje, tj. 9,0m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu i nie większa niż 13,0m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
 - c) dachy strome o nachyleniu połaci 10 do 45°,
 - d) zachowuje się istniejącą zabudowę,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowoprojektowanych obiektów, oznaczone odpowiednio na rysunku planu, w odległości
 - min. 6,0m od linii rozgraniczających ulice o symbolach „KD” i „KL”,
 - min. 10,0m od linii rozgraniczających ulice o symbolach „KZ”, oraz terenów oznaczonych symbolem „ZL”, „ZI”;
 - f) wjazd od strony ulic odpowiednio oznaczonych na rysunku planu symbolami „KD” i „KL”;
 - g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, chodniki, place, parkingi, miejsca rekreacji
 - h) zachowanie min. 40% powierzchni jednostki terenu planu jako biologicznie czynne dla działek powyżej 1000m²,
- 2) dopuszcza się:
- a) realizację na działkach wydzielonych dominującej funkcji usługowej, pod warunkiem zapewnienia obsługi parkingowej,
 - b) realizację zabudowy zwartej,
 - c) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę obiektów istniejących, zgodnie z ustaleniami dla niniejszej jednostki planu;
 - d) zachowanie istniejących wjazdów z ulic oznaczonych symbolem „KZ”,
- 3) zakazuje się:
- a) realizacji garaży wolnostojących oraz zespołów parkingowych na działkach wydzielonych,
 - b) realizacji usług obsługi komunikacji w tym warsztatów samochodowych,
 - c) pokrycia dachów materiałami bitumicznymi oraz blachą.

§ 15. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej z agroturystyką, oznaczone na rysunku planu symbolem „MA”, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
- a) teren zabudowy niskiej intensywności,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje nadziemne, składające się z parteru oraz poddasza, tj. 3,5m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego gzymsu, okapu i nie większa niż 10,5m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy z tolerancją 20%,
 - c) zachowuje się istniejącą zabudowę,
 - d) dachy strome o nachyleniu połaci 10 do 45°,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowoprojektowanych obiektów, oznaczone odpowiednio na rysunku planu, w odległości
 - min. 6,0m od linii rozgraniczających ulice o symbolach „KD” i „KL” i zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) dla projektowanych obiektów wjazd od strony ulic odpowiednio oznaczonych na rysunku planu symbolami „KD” i „KL”;
 - g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, chodniki, place, parkingi, miejsca rekreacji
 - h) zachowanie min. 40% powierzchni jednostki terenu planu jako biologicznie czynne,

- 2) dopuszcza się:
 - a) realizację jednorodnej funkcji agroturystycznej pod warunkiem zapewnienia obsługi parkingowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) realizację zabudowy zwartej,
 - c) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę obiektów istniejących, zgodnie z ustaleniami dla niniejszej jednostki planu;
 - d) zachowanie istniejących wjazdów z ulic oznaczonych symbolem „KZ”,
 - e) na terenie oznaczonym symbolem „MA1” hodowli zwierząt futerkowych pod warunkiem zachowania bezpieczeństwa w granicach posiadanej działki,

§ 16. Ustala się tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem „US, ZP”, dla których,

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji i sportu;
 - b) dojazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem „KD”,
- 2) dopuszcza się:
 - a) realizację urządzeń sportowych;
 - b) realizację towarzyszących obiektów usług turystycznych zgodnie z warunkami jak dla jednostki oznaczonej symbolem „M,U”,
 - c) zagospodarowanie terenu i realizację ogrodów zabaw dla dzieci, w tym organizację sezonowych imprez wystawienniczo-rekreacyjnych,
 - d) realizację obiektów i urządzeń sportowych, rekreacyjnych w tym przeznaczonych do organizacji imprez masowych,
 - e) realizacji wolnostojących obiektów pawilonowych i tymczasowych zespołów usługowych – handlowo,

§ 17. Ustala się tereny użytków rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem „RL”, dla których,

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) zachowanie rolniczego użytkowania terenu;
 - b) dojazd poprzez ciągi pieszo-jezdne „Kx”, tereny zabudowy sąsiedniej lub wydzielone drogi wewnętrzne,
- 2) dopuszcza się zalesienia,
- 3) zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej,

§ 18. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem „ZI”, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) zagospodarowanie urządzonej zielenią izolacyjną,
 - b) realizacja zieleni niskiej;
 - c) zachowanie istniejących cieków wodnych,
- 2) dopuszcza się:
 - d) zachowanie użytkowania rolniczego,
 - e) realizację wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) realizację stawów hodowlanych i rekreacyjnych;

§ 19. Wyznacza się teren zieleni parkowej znaczony na rysunku planu symbolem „ZP”, dla którego:

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) zagospodarowanie urządzonej zielenią parkową,
 - b) nasadzenia drzew i krzewów ozdobnych;
- 2) dopuszcza się realizację:
 - a) placów zabaw, urządzeń sportu i rekreacji;
 - b) wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury drogowej,
 - d) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - e) zagospodarowanie na cele rekreacyjne,
 - f) zalesienia terenu,
- 3) zakazuje się realizację zabudowy kubaturowej,

§ 20. Wyznacza się tereny zieleni leśnej, oznaczone na rysunku planu symbolem „ZL”, dla których:

- 1) ustala się tereny zieleni leśnej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zagospodarowanie terenu na cele rekreacyjne,
 - b) realizację i przebudowę przylegających dróg publicznych wraz z urządzeniami komunikacji publicznej,
 - c) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wydzielonych ciągów pieszo – jezdnych.

§ 21. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem „WS”, dla których:

- 1) zachowuje się istniejące użytkowanie;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zagospodarowanie terenu na cele rekreacyjne,
 - b) lokalizowanie urządzeń hydrotechnicznych, pomostów, kładek, przepustów,
 - c) prowadzenie dróg wewnętrznych służących do obsługi technicznej o szerokości min. 3,0m,
 - d) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wydzielonych ciągów pieszo – jezdnych,

Rozdział 8

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 22. 1. Granice nowych podziałów geodezyjnych wymagają zachowania ustaleń szczegółowych jednostek planu oraz minimalnej szerokości frontu działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej – 21,0m z wyjątkiem działek narożnych oraz powierzchni min. 1000 m²;

2. Granice podziałów dla działek nie przylegających bezpośrednio do dróg oznaczonych na rysunku planu winny wynikać z opracowanego projektu zagospodarowania terenu wraz z wydzielonymi działkami przeznaczonymi pod realizację dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8,0m.

3. Zakazuje się wydzielania nowych działek nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi z wyjątkiem sytuacji kiedy wydzielenie działki służy polepszeniu warunków zagospodarowania działki przyległej posiadającej dostęp do drogi.

4. Dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości min 5,0 m w przypadku dojazdu do maksymalnie 2 działek lub terenów użytkowanych rolniczo.

5. Tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów, wymagają zachowania minimalnego obszaru scalenia tj. ograniczonego liniami rozgraniczającymi jednostek planu.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 23. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem „KZ” – drogi publiczne o charakterze zbiorczym, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) szerokości min. 15,0m w liniach rozgraniczających,
 - b) jednostronny ciąg pieszy,
- 2) dopuszcza się:
 - a) wydzielony ciąg ścieżki rowerowej;
 - b) realizację dwustronnych wydzielonych ciągów pieszych,
 - c) zachowanie istniejących wjazdów na działki przyległe.

§ 24. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem „KL” – drogi publiczne o charakterze lokalnym, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) szerokości min. 12,0m w liniach rozgraniczających,
 - b) jednostronny ciąg pieszy,
- 2) dopuszcza się:
 - a) wydzielony ciąg ścieżki rowerowej;
 - b) realizację dwustronnych wydzielonych ciągów pieszych,
 - c) wjazdy na działki przyległe,

§ 25. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem „KD” – drogi publicznej dojazdowe, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) szerokości min. 10,0m w liniach rozgraniczających,

- b) jezdnia o szerokości min. 5,0m,
- 2) dopuszcza się realizację:
 - a) jednostronnych, wydzielonych ciągów pieszych,
 - b) zwężenia szerokości dróg do min. 8,0m,
 - c) zachowanie istniejącej szerokości dróg na terenach zainwestowanych,
 - d) wydzielonych ścieżek rowerowych,
 - e) zatok parkingowych wzdłuż jezdni.

§ 26. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem „**KDW**” – drogi wewnętrzne, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) szerokości min. 8,0m w liniach rozgraniczających,
 - b) jezdni o szerokości min. 5,0m,
- 2) dopuszcza się realizację:
 - a) jednostronnych, wydzielonych ciągów pieszych,
 - b) zwężenia szerokości dróg do min. 5,0m,
 - c) zachowanie istniejącej szerokości dróg na terenach zainwestowanych,
 - d) wydzielonych ścieżek rowerowych,
 - e) ciągów pieszo-jezdnych,
 - f) zatok parkingowych wzdłuż jezdni.

§ 27. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem „**Kx**”, dla których:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 4,5m;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację elementów małej architektury służących ograniczeniu ruchu kołowego,
 - b) komunikację wewnętrzną - dojazdową służącą, do obsługi nieruchomości przyległych,
 - c) realizację wydzielonych ścieżek rowerowych,
 - d) zmianę przebiegu, pod warunkiem zachowania ciągłości określonej na rysunku planu.

§ 28. Dla istniejącego układu ulic zachowuje się ewidencyjne linie rozgraniczające, do czasu przebudowy i modernizacji dróg.

§ 29. Dopuszcza się korektę linii rozgraniczających terenów komunikacji, pod warunkiem zachowania ich ciągłości i ustaleń niniejszego rozdziału.

§ 30. 1. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i ciągów komunikacji pieszej;
- 2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, odprowadzenia ścieków wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci,
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w ust.1 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów;
- 2. W zakresie zaopatrzenia w wodę**
 - 1) ustala się:
 - a) budowę sieci wodociągowej z zaleceniem układu pierścieniowego, zapewniającego ciągłość dostawy wody dla odbiorców,
 - b) dostawę wody z wiejskiej sieci wodociągowej,
 - c) rozbudowę, modernizację istniejących sieci na terenach zainwestowanych;
- 3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych:**
 - 1) ustala się budowę rozdzielczej sieci kanalizacji;
 - 2) w okresie przejściowym dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych;
 - 3) docelowo po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej ustala się obowiązek podłączenia do niej wszystkich terenów zabudowanych.
- 4. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych ustala się:**
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
 - 2) objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowów melioracyjnych i sąsiednich zbiorników wodnych po ich wstępnym podczyszczeniu,

- b) odprowadzenia wód opadowych z połąci dachowych i z dróg o nawierzchni przepuszczalnej na nieutwardzony własny teren inwestora,
- c) gromadzenie wody deszczowej na działkach w zbiornikach retencyjnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) budowę dystrybucyjnej, rozdzielczej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia na zasadach i warunkach ustalonych przez operatora sieci,
- b) trasa projektowanych sieci w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych z dopuszczeniem przebiegu przez tereny zielone,
- c) dopuszcza się korzystanie z butli lub zbiorników na propan-butan;

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie terenów objętych planem z istniejących słupowych stacji transformatorowych oraz z projektowanych słupowych stacji transformatorowych zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) rozwiązania techniczne sposobu zasilania obiektów określone zostaną w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej właściwego operatora,
- 3) docelowo zaleca się budowę stacji transformatorowych typu kioskowego na wydzielonych działkach 5,0 x 6,0m z zapewnieniem dojazdu na terenach inwestora wg potrzeb i budowę linii kablowych,
- 4) realizacja przyłączenia wymaga zniwelowania terenu do rzędnych docelowych na trasie przebiegu sieci elektroenergetycznych oraz skoordynowania działań całkowitego uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej w tym sieci kanalizacyjnych i wodociągowych,

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- a) wykorzystanie gazu, energii elektrycznej i oleju opałowego do celów grzewczych w zabudowie mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej,
- b) dopuszcza się możliwość dogrzewania zabudowy letniskowej przy wykorzystaniu ekologicznych nośników energii (gaz, energia elektryczna i olej opałowy)

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się miejsca na lokalizację wolnostojących pojemników na odpady stałe w granicach poszczególnych działek

9. W zakresie sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację systemu kablowej sieci telefonicznej.

Rozdział 10

Przepisy końcowe

§ 31. Na podstawie art. art. 15 ust. 2 pkt. 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się 25 % -ową stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Słubic.

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Słubicach Nr XXIV/218/08 z dnia 27 lipca 2008r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowe Biskupice

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała Nr XXXVI/353/05 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 8 listopada 2005 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowe Biskupice, Gmina Słubice wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr XLVIII/466/06 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 6 października 2006r.

Konieczność opracowania planu wynika z potrzeby ustalenia regulacji określających warunki zagospodarowania wymienionych terenów.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu zgodny jest z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice, które jest obecnie zmieniane.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miejską przedmiotowej uchwały.

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXIV/218/08
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 27 sierpnia 2008 r.

Rozstrzygnięcie

dotyczy: sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowe Biskupice.

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w nawiązaniu do informacji Burmistrza Słubic stwierdza się, że do wymienionego wyżej projektu planu miejscowego osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnych uwag.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXIV/218/08
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 27 sierpnia 2008 r.

Rozstrzygnięcie

dotyczy: sposobu realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowe Biskupice

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 późniejszymi zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 167, ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 roku o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Słubicach rozstrzyga co następuje:

1. z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowe Biskupice oraz z przeprowadzonej analizy prognozy skutków finansowych uchwalenia tego planu wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej może pociągnąć za sobą wydatki z budżetu gminy;
2. inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w tym inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków budżetowych gmin: kredytów, obligacji oraz środków pomocowych, przy czym:
 - a) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne będą ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok,
 - b) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE w zakresie uzbrojenia pozostającego w gestii gminy i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanymi inwestorami.