

## UCHWAŁA NR VIII.48.2015

### RADY GMINY SŁUBICE

z dnia 29 czerwca 2015 roku

#### w sprawie: uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Leonów

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 2013r., poz. 594 z późn. zm.<sup>1</sup>), 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) oraz Uchwały Nr XL/211/2014 Rady Gminy Słubice z dnia 28.03.2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Leonów,

Rada Gminy Słubice,

stwierdza, że

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Leonów nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice; w studium obszar objęty planem określony jest 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 miejscowości Leonów,** zwany dalej „planem”, obejmujący ustaleniami działki nr ewid. 128 i 129 w obrębie Leonów o powierzchni ok. 4,1ha,

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,

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,

<sup>1</sup>Zmiany ustawy opublikowano w Dz.U. z 2013 r. poz.645 i poz.1318 oraz Dz.U. z 2014 r. poz.379 i poz.1072

- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 7) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy,
- 11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

#### 2. Plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ze względu na brak obiektów,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na ich niewystępowanie.

#### 3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenu,
- 5) klasy techniczne dróg i ulic.

#### § 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą uchwałą,
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu,
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50 % ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 4) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych),
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup> stosownie do przepisów szczególnych,
- 6) **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.,
- 7) **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.

#### § 4.1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym podstawowym przeznaczeniu:

- 1) tereny usług turystycznych, rekreacyjnych i sportowych oznaczone symbolem **US**,
- 2) tereny lasów oznaczone symbolem **ZL**,
- 3) tereny dróg publicznych w klasie dojazdowej - **KDD**.

## **Rozdział II Ogólne ustalenia Planu**

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

#### **1. Obowiązuje:**

- 1) dostosowanie architektury obiektów do regionalnej zabudowy, co sprzyja poprawie walorów estetycznych i krajobrazowych,
  - 2) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, a w szczególności ograniczenie wysokości budynków do 3 kondygnacji,
  - 3) realizacja ogrodzeń przy drogach publicznych w linii rozgraniczającej dróg ustalonej w planie lub poza nimi w granicach działki; zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń - obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych,
  - 4) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
  - 5) ograniczenie powierzchni reklamowej wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych do 6m<sup>2</sup>,
  - 6) utrzymywanie obiektów oraz stosownego do funkcji obiektu zagospodarowania działki we właściwym stanie technicznym i estetycznym
2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

### **§ 6. Zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

#### **1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska:**

- 1) Teren objęty planem położony jest w granicach prawnej formy ochrony przyrody - Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu; obowiązuje ochrona i kształtowanie środowiska na podstawie przepisów odrębnych – zgodnie z wytycznymi w nich zawartymi; obowiązuje m.in.:
  - a) ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez maksymalną ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
  - b) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
  - c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
  - d) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt,
  - e) czynna ochrona ekosystemów leśnych.
- 2) w granicach objętych planem wprowadza się zakaz realizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej stanowiących realizację celu publicznego,
  - b) zakaz, o którym mowa w pkt a) nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody,
- 3) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej,
- 4) zagospodarowanie co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia,

- 5) eksploatacja instalacji powodującej wprowadzanie gazów lub pyłów nie może powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalacje posiada tytuł prawny,
- 6) obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekowa,
- 7) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu.
- 8) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii.

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

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 poza liniami rozgraniczającymi dróg przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu,
  - 2) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu,
  - 3) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
  - 4) dopuszcza się wydzielanie działek na terenach IUS dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do ich funkcjonowania.
3. 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 wodociąg gminny,
  - 1) dopuszcza się indywidualny sposób zaopatrzenia w wodę,
5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o szczelny zbiornik na ścieki.
  - 1) dopuszcza się lokalny system utylizacji ścieków sanitarnych,
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne). Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska.
  - 1) Maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub rozbudowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:
  - 1) przyłącza energetyczne do budynków wykonać jako kablowe lub napowietrzne przewodami izolowanymi z zastosowaniem szafek pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu lub na elewacji budynków,
  - 2) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w środku obciążenia energetycznego przy drogach na wydzielonej działce – z możliwością notarialnego dzierżawienia terenu pod stację, z dogodnym do niej dojazdem,
  - 3) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg.

8. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie 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,
- 3) dopuszcza się lokalizacje infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

9. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi wg zasad:

- 1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko,
- 2) dopuszcza się organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych.

10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych 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) obowiązuje zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

12. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:

- 1) **KDD** - tereny komunikacji kołowej, poszerzenie ulicy dojazdowej,
  - szerokość w liniach rozgraniczających - 10m,
  - ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
  - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
  - dopuszcza się realizację ulic w formie układu jednoprzestrzennego z ruchem kołowym i pieszym.

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

14. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

- dla terenów usługowych - 30 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych,

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

3) wyznacza się 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

### **Rozdział III**

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



**§ 8.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1US** ustala się:

- 1) funkcję podstawową – teren usług turystycznych, rekreacyjnych i sportowych;
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa usługowa gastronomiczna, urządzenia i obiekty związane z funkcją podstawową, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty małej architektury, zieleni urządzonej,

**2. zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych lub wydzielonych dojazdów;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50 % powierzchni działki budowlanej,
- 4) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (wraz z dojazdami i dojściami) nie może przekraczać 50% w stosunku do powierzchni działki,
- 5) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,35,
- 6) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykroczyć poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 7) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji,
- 8) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, w tym garaży,
- 9) realizowanie obiektów o funkcji podstawowej w pierwszej kolejności lub łącznie z funkcją uzupełniającą,
- 10) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy działki,
- 11) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń technologicznie związanych z funkcją podstawową,
- 12) dopuszcza się zajęcie pasa terenu o szerokości 4,5m przylegającego do drogi gminnej nr ewid. 80 na teren drogi publicznej w celu poprawy parametrów technicznych tej drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 13) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

**3. zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość budynków usługowych - do 12m,
- 2) szerokość elewacji frontowej budynków do 35m,
- 3) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych oraz innych obiektów do 8m,
- 4) geometria dachów budynków - dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 20-45°, dopuszcza się dachy płaskie,
- 5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – 0,5ha
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 30m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – ok. 90°.

**5.** minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 0,5ha.

**§ 9.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZL, 2ZL** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - ekologiczną; tereny lasów zapewniające zachowanie równowagi środowiska przyrodniczego;
2. zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację obiektów służących gospodarce leśnej,
  - 2) dopuszcza się utrzymanie i przebudowę istniejących sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej w niezalesionym pasie o szerokości min. 2m,
  - 3) zakaz zabudowy kubaturowej,
  - 4) linie zabudowy wyznacza się w odległości 12 m od użytku leśnego.

§ 10. Teren objęty planem znajduje się w zasięgu obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. W obszarze tym rzędna wód powodziowych o prawdopodobieństwie występowania raz na 100 lat kształtuje się na poziomie ok. 64,73m n.p.m. Inwestorzy ponoszą ryzyko wynikające z zagrożenia powodzią na przedmiotowych działkach.

**§ 11. 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. zakaz realizacji tymczasowych obiektów.

#### **Rozdział IV Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 12. Tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów we wsi Leonów zatwierdzonego Uchwałą Nr X/66/2007 Rady Gminy Słubice z dnia 14.11.2007r. w zakresie objętym niniejszą Uchwałą.

§ 13. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 0 %

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Słubice.

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

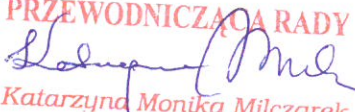
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

**PRZEWODNICZĄCA RADY**  
  
**Katarzyna Monika Milczarek**

**Załącznik Nr 3**  
**do Uchwały Nr VIII.48.2015**  
**Rady Gminy Słubice**  
**z dnia 29 czerwca 2015 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Leonów” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Z ustaleń w/w planunie wynikają zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej. Realizacja ustaleń planu nie będzie wymagała wydatkowania przez Gminę żadnych środków.

PRZEWODNICZĄCA RADY  
  
Katarzyna Monika Milczarek



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr VIII.48.2015  
Rady Gminy Słubice  
z dnia 29 czerwca 2015 r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
dla terenów w miejscowości Leonów

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
1.	.		NIE WNIESIONO							

Zał. brak

PRZEWODNICZĄCA RADY  
*Katarzyna Milczarek*  
Katarzyna Milczarek