

UCHWAŁA NR XXVII/144/2013
RADY GMINY SŁUBICE z dnia
30 stycznia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren
działki o numerze ewidencyjnym 138/2 w obrębie geodezyjnym Łaziska w gminie Słubice.**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1; art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 200 lr., Nr 142, poz.1591 ze zm.¹) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zm.²) w związku z wykonaniem Uchwały Rady Gminy Słubice Nr XXXVI/197/2010 z dnia 31 maja 2010 roku - **Rada Gminy Słubice stwierdzając zgodność planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działki o numerze ewidencyjnym 138/2 w obrębie geodezyjnym Łaziska w gminie Słubice.**

Rozdział 1 Zakres obowiązywania planu

§ 1. Ustalenia ogólne

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar 0 powierzchni: ok. 7ha obejmującego teren działki o numerze ewidencyjnym 138/2 w obrębie geodezyjnym Łaziska w gminie Słubice, zwany dalej w treści uchwały planem.
2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralny załącznik do niniejszej uchwały
 - 1 przebiegają następująco:
północno-wschodnia granica działki nr ew. 138/2 (istniejąca linia rozgraniczająca drogi wojewódzkiej nr 575); południowo-wschodnia granica działki nr ew. 138/2; południowa granica działki nr ew. 138/2, północno-zachodnia granica działki nr ew. 138/2 (istniejąca linia rozgraniczająca drogi gminnej).
3. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały - załącznik nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - załącznik nr 3,

§ 2. Zakres ustaleń planu

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

¹ Zmiany ustawy opublikowano w Dz.U. z 2002r., Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003r., Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568; z 2004r., Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005r., Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006r., Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r., Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008r., Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009r., Nr 52, poz. 420; Nr 157, poz. 1241; z 2010r., Nr 28, poz. 142 i poz. 146; Nr 40, poz.230, Nr 106, poz. 675; z 2011r., Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz.679, Nr 134, poz.777, Nr 149, poz.887, Nr 217, poz. 1281; z 2012r., poz.567

² Zmiany ustawy opublikowano w Dz.U. z 2012r., poz.951 i poz. 1445; z 2013r., poz.21

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.
2. Ustala się, że na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia regulacji wymienionych w art. 15 ust. 2 pkt 4, w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz pkt 8 w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości objętych planem miejscowym, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
 3. Ustala się, że na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia pozostałych regulacji wymienionych w art. 15 ust. 2 pkt 5, 7 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Definicje podstawowych pojęć użytych w planie

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **planie** - należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą uchwałą stanowiącą akt prawa miejscowego,
 - 2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
 - 3) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 1 ust. 2. niniejszej uchwały,
 - 4) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu z określoną funkcją oznaczoną na rysunku planu specjalnym symbolem - cyframi i literami,
 - 5) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania,
 - 6) **działce inwestycyjnej** - należy przez to rozumieć działkę lub zespół działek zainwestowanych lub przeznaczonych do zainwestowania objętych jednym (również realizowanym etapowo) zamierzeniem inwestycyjnym,
 - 7) **przeznaczeniu terenu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który - w wyniku realizacji ustaleń planu - dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, jest realizowany w pierwszej kolejności i któremu należy podporządkować inne sposoby użytkowania terenu,

- 8) **przeznaczeniu terenu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współuczestniczyć na warunkach określonych w uchwale,
 - 9) **maksymalnych nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, obiekty budowlane nie muszą do niej przylegać, lecz mogą być dowolnie rozmieszczone w obrębie ograniczonego przez nią obszaru, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z innych ustaleń planu,
 - 10) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, pokrytej 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 wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m²,
 - 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten, kominów i wież kościołów,
 - 12) **maksymalnej intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na danej działce do powierzchni działki,
 - 13) **ulicy, pasie ulicznym** - należy przez to rozumieć pas terenu prawnie wydzielony liniami rozgraniczającymi, przebiegający przez tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania miejskiego, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów i do ruchu pieszych wraz ze znajdującymi się w jego ciągu obiektami inżynierskimi, jezdnią placami, zatokami postojowymi oraz chodnikami, drzewami, krzewami i urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, a ponadto przeznaczonych do prowadzenia ciągów nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu i obsługi komunikacyjnej otoczenia w zakresie zależnym od klasy, kategorii i funkcji ulicy,
 - 14) **wymaganiach parkingowych** - należy przez to rozumieć wymaganą minimalną ilość miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej,
 - 15) **reklamie** - należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu na konstrukcji nośnej lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy (zawierającą informację o towarach, usługach lub pożądanym zachowaniach).
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Ogólne określenie terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

1. Plan ustala podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN,
 - 2) tereny lasów, oznaczone symbolem **ZL**,
 - 3) tereny na poszerzenie istniejących ulic **KD**,
 - 4) tereny parkingu, oznaczone symbolem **KP**,

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Na terenie objętym planem obowiązuje:
 - 1) wykreowanie ekologicznego osiedla jednorodzinnych domów mieszkalnych, wykonanych głównie na bazie miejscowych naturalnych materiałów budowlanych takich jak: glina, słoma, drewno i kamień,
 - 2) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy mieszkaniowej na terenach MN, w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych,
 - 3) dopuszczenie zmian kolorystyki, konstrukcji i pokrycia dachów oraz elewacji na terenach 3 MN,
 - 4) nakaz utrzymania ustalonej planem intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - 5) nakaz kształtowania układu zabudowy poprzez uwzględnienie wskazanego na rysunku planu przebiegu maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - 6) zakaz zabudowy tymczasowej,
 - 7) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny,
 - 8) zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń reklamowych na terenach MN.
2. Obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale 3.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się:
 - 1) wykreowanie osiedla mieszkaniowego o cechach osiedla ogrodu - parku leśnego,
 - 2) zachowanie istniejącego krzyża przydrożnego jako obiektu o wartościach kulturowych,
 - 3) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,
 - 4) nakaz zachowania nie mniej niż 50% (na terenach MN) powierzchni każdej działki i obszaru funkcjonalnego inwestycyjnej jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - 5) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,
 - 6) prowadzenie gospodarki ściekowej i odpadami stałymi, stosownie do obowiązujących regulacji gminnych,
 - 7) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastrukturalnych celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
 - 8) maksymalne wykorzystanie istniejącej zieleni w zagospodarowaniu, ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień śródpolnych i lasów, kształtowanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych),

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

1. Na obszarze planu obowiązuje:
 - 1) koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
 - 2) budowa i rozbudowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny ulic, warunek ten nie dotyczy przyłączy; dopuszcza się realizację lokalnych sieci infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi ulic, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

- 3) w stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów ustala się możliwość ich rozbudowy lub przebudowy w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
 - a) zabrania się umieszczania urządzeń infrastruktury (w tym liniowych) w liniach rozgraniczających drogi wojewódzkiej - odstępstwa, w szczególnie uzasadnionych przypadkach mogą nastąpić, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają wyłącznie za zgodą zarządcy drogi. Warunki powyższe nie dotyczą przyłączy,
 - b) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych za zgodą zarządcy drogi,
 - c) sieć obsługująca zabudowę powinna być prowadzona w maksymalnym stopniu po granicach własności i wzdłuż istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - d) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z technologii.
- 4) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w systemie wodociągu gminnego, poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym; nie dopuszcza się możliwości budowy własnych studni.
- 5) rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o indywidualne i ewentualnie małe zbiorcze (przy budynkach szeregowych) biologiczne oczyszczalnie ścieków,
 - a) dopuszcza się lokalizację lokalnej oczyszczalni ścieków na terenie IMN z możliwością wydzielenia działki,
 - b) dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników na ścieki.
- 6) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu, dopuszcza się budowę drenaży opaskowych wokół budynków z odprowadzeniem do rowów melioracyjnych,
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, kablowej lub napowietrznej na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:
 - a) dla odbiorców zasilanych niskim napięciem poprzez istniejącą lub projektowaną sieć elektroenergetyczną i przyłącza niskiego napięcia z zastosowaniem skrzynek łączowo - pomiarowych usytuowanych w linii ogrodzenia lub poza nią w granicach działki,
 - b) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców, wymagających zwiększonej pewności zasilania, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować na podstawie odrębnych projektów w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez zarządcę sieci,
 - c) budowę i przebudowę sieci energetycznej napowietrznej lub kablowej przewidzieć w pasie drogowym tak, aby były zachowane odpowiednie odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu. Dopuszcza się prowadzenie linii kablowych po obu stronach pasa drogowego, na warunkach określonych przez zarządcę sieci. W przypadku niezachowania odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu dopuszcza się prowadzenie linii energetycznych po trasach uzgodnionych z zarządcą sieci,
 - d) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami energetycznymi, wnioskodawca poniesie koszty niezbędnej przebudowy, po zawarciu z właścicielem sieci elektroenergetycznej stosownej umowy określającej warunki tej przebudowy,

- 8) zabezpieczenie w łącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów.
 - a) 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 odpadów komunalnych, gospodarka odpadami przemysłowymi według przepisów odrębnych,
- 10) zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych technologii i nośników energii. Dopuszcza się budowę kominków.
- 11) zaopatrzenie w gaz przewodowy w oparciu o indywidualne zbiorniki na gaz.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych

1. Ustalenia dla terenów dróg publicznych:
 - 1) **1 KI** - teren komunikacji kołowej, pas na poszerzenie drogi wojewódzkiej nr 575, ulicy głównej o szerokości od 2m do 3m,
 - 2) **2KD** - teren komunikacji kołowej, pas na poszerzenie drogi gminnej, ulicy dojazdowej o szerokości od 2m do 5m wraz z ustalonymi zjazdami,
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 1:
 - 1) zgodnie z przepisami odrębnymi,
3. Ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i przewidzianych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) linie zabudowy odnoszą się do nowoprojektowanej i rozbudowywanej istniejącej zabudowy.
4. Ustala się następujące zasady parkowania:
 - 1) ustala się wskaźnik parkingowy dla zabudowy mieszkaniowej min. 1 miejsce parkingowe na terenie własnej posesji,
 - 2) zakaz parkowania samochodów w liniach rozgraniczających ulicy dojazdowej KDDI4.

Rozdział 3

Ustalenie szczegółowe dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy oraz warunków podziału nieruchomości

§ 9. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN (od 1MN do 2MN)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa usługowa związana z zabudową mieszkaniową.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy dojazdowej (**KDD** 'A) poprzez drogi wewnętrzne; obsługa komunikacyjna z drogi **KDG** wyłącznie za pośrednictwem drogi **KDD**,
 - 2) nakaz wytworzenia na terenie **1MN** strefy izolacyjnej na bazie istniejącego zadrzewienia terenu (poprzez jego zagęszczenie zielenią średnią i wysoką) pomiędzy linią zabudowy a drogą **KDG**,

- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,3 do 0,6 dla zabudowy wolnostojącej; od 0,3 do 0,8 dla zabudowy bliźniaczej; od 0,5 do 1 dla zabudowy szeregowej,
 - 5) zachowanie co najmniej 50% powierzchni działki inwestycyjnej jako powierzchni terenu biologicznie czynnej,
 - 6) udział powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną nie większy niż 50% powierzchni działki inwestycyjnej,
 - 7) funkcja usługowa realizowana w odrębnych obiektach,
 - 8) zakaz realizowania wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych,
 - 9) zakaz stosowania ogrodzeń zewnętrznych (zarówno jedno jak i wieloelementowych) z gotowych fabrycznie wyprodukowanych elementów budowlanych lub dekoracyjnych, wytworzonych z mieszanki betonowej lub podobnej, łączonej w całość z innymi elementami na miejscu budowy,
 - 10) zakaz stosowania ogrodzeń zewnętrznych o wysokości przekraczającej 1,8m,
 - 11) nakaz stosowania ogrodzeń wewnętrznych wyłącznie z żywopłotów o wysokości nie większej niż 1,2m,
 - 12) możliwość lokalizacji reklam pod warunkiem, że reklama związana jest z działalnością prowadzoną na danej działce inwestycyjnej i w przypadku umieszczenia jej na elewacji budynku dopasowana jest do formy architektonicznej elewacji budynku (pod względem kompozycji, kolorystyki, użytego materiału, sposobu montażu i oświetlenia) i nie zmniejsza standardu użytkowania pomieszczeń budynku, w którym jest umieszczona ani żadnego innego,
 - 13) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych wolnostojących oraz lokalizacji ich na ogrodzeniach posesji.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych - nie więcej niż 9,5m,
 - 2) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych do 15m;
budynków mieszkalnych bliźniaczych do 30m; budynków mieszkalnych szeregowych do 37m,
 - 3) ustala się w budynku szeregowym maksymalnie 7 segmentów mieszkalnych,
 - 4) geometria dachów: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 65°, główna kalenica dachu dowolna, zgodna z głównymi kierunkami geograficznymi.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w budynkach wolnostojących - 400m²,
 - 2) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach bliźniaczych - 200m²,
 - 3) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach szeregowych - 75m²,
 - 4) szerokość frontu działki: nie ustala się,
 - 5) dostęp do drogi publicznej zgodnie z ust. 2. pkt 1),

§ 10. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN (3MN)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (realizowanej poprzez utrzymanie istniejącej zabudowy a także jej odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, zmianę sposobu użytkowania oraz budowę nowej);

- 2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa usługowa związana z zabudową mieszkaniową.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy dojazdowej (KDD 1/2),
 - 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,3 do 0,6 dla zabudowy wolnostojącej; od 0,3 do 0,8 dla zabudowy bliźniaczej; od 0,5 do 1 dla zabudowy szeregowej,
 - 4) zachowanie co najmniej 50% powierzchni działki inwestycyjnej jako powierzchni terenu biologicznie czynnej,
 - 5) udział powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną nie większy niż 50% powierzchni działki inwestycyjnej,
 - 6) funkcja usługowa realizowana w odrębnych obiektach ,
 - 7) zakaz stosowania ogrodzeń zewnętrznych (zarówno jedno jak i wieloelementowych) z gotowych fabrycznie wyprodukowanych elementów budowlanych lub dekoracyjnych, wytworzonych z mieszanki betonowej lub podobnej, łączonej w całość z innymi elementami na miejscu budowy,
 - 8) zakaz stosowania ogrodzeń zewnętrznych o wysokości przekraczającej 1,8m,
 - 9) nakaz stosowania ogrodzeń wewnętrznych wyłącznie z żywopłotów o wysokości nie większej niż 1,2m
 - 10) możliwość lokalizacji reklam pod warunkiem, że reklama związana jest z działalnością prowadzoną na danej działce inwestycyjnej i w przypadku umieszczenia jej na elewacji budynku dopasowana jest do formy architektonicznej elewacji budynku (pod względem kompozycji, kolorystyki, użytego materiału, sposobu montażu i oświetlenia) i nie zmniejsza standardu użytkowania pomieszczeń budynku, w którym jest umieszczona ani żadnego innego,
 - 11) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych wolnostojących oraz lokalizacji ich na ogrodzeniach posesji.
 3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych - nie więcej niż 9,5m,
 - 2) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych do 20m;
 - 3) geometria dachów: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do frontu działki inwestycyjnej; dla zabudowy istniejącej możliwość zachowania istniejącego kąta połaci dachowej i układu głównej kalenicy.
 4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w budynkach wolnostojących - 400m²,
 - 2) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach bliźniaczych - 200m²,
 - 3) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach szeregowych - 75m²,
 - 4) szerokość frontu działki: nie ustala się,
 - 5) dostęp do drogi publicznej zgodnie z ust 2. pkt 1),

§ 11

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem KP (1KP):
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren parkingu,
 - 2) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia terenu,
2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej,

§ 12

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** (od **1ZL** do **2ZL**) plan ustala:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
 - 2) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia terenu,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - 2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) dopuszcza się urządzenie ścieżek przyrodniczo-edukacyjnych, ciągów spacerowych, platform widokowych i innych urządzeń służących bezpiecznemu udostępnianiu atrakcji przyrodniczych.
3. Zasady i warunki podziału nieruchomości.
 - 1) ustala się możliwość włączenia obszaru lasu w granice działki inwestycyjnej.

Rozdział 4 Przepisy przejściowe i końcowe

§ 13. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Ustala się następujący sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
 - 1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się możliwość wykorzystania terenu w sposób dotychczasowy,

§14

Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną uchwaleniem niniejszego planu w wysokości:

1. dla terenów oznaczonych symbolem MN - 5%

§ 15

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz zamieszczenia na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy Słubice.

§ 16

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

RZEWODNICZACY RADY
Sławomir Januszewski



UZASADNIENIE

W dniu 31 maja 2010r. Rada Gminy Słubice podjęła uchwałę Nr XXXVI/197/2010 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki o numerze ewidencyjnym 13 8/2 w obrębie geodezyjnym Łaziska gmina Słubice.

Zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, Wójt Gminy Słubice ogłosił, w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia. Ogłoszenie prasowe zamieszczone zostało w Tygodniku Płockim z dnia 17.01.2012r.

Obwieszczenie, o którym mowa wyżej podane zostało do publicznej wiadomości, tj.:

- obwieszczenie wywieszono w dniach od 11.01.2012r. do 29.02.2012r. na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Słubice.

Zgodnie z art. 17 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, Wójt Gminy Słubice zawiadomił instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 03.10.2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199 poz. 1227), Wójt Gminy Słubice wystąpił do Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzanej do w/w planu.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast wpłynęło 8 wniosków od organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu.

Wnioski, o których mowa w art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, składane przez instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu, zostały w niezbędnym zakresie uwzględnione w projekcie zmiany planu.

Zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, Wójt Gminy Słubice wystąpił o uzyskanie opinii o projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki o numerze ewidencyjnym 138/2 w obrębie geodezyjnym Łaziska gmina Słubice, a następnie zgodnie z art. 17 pkt 7 wymienionej ustawy, Wójt Gminy Słubice wystąpił o uzgodnienie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki o numerze ewidencyjnym 138/2 w obrębie geodezyjnym Łaziska gmina Słubice.

Projekt planu został zaopiniowany przez Gminną Komisję Architektoniczno - Urbanistyczną na posiedzeniu w dniu 12.06.2012r.

Projekt został uzgodniony i zaopiniowany przez 18 instytucji (otrzymano 10 odpowiedzi na w/w wystąpienia) właściwych do uzgadniania i opiniowania planów miejscowych.

Zgodnie z art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, Wójt Gminy Słubice ogłosił, w sposób określony w art. 17 pkt 1, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, na okres co najmniej 21 dni, oraz podał informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz wyznaczył w ogłoszeniu, termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu.

Ogłoszenie prasowe zamieszczone zostało w Gazecie Wyborczej z dnia 16.10.2012 Or. Obwieszczenie, o którym mowa wyżej podane zostało do publicznej wiadomości, tj.:

- obwieszczenie wywieszono w dniach od 11.10.2012r. do 30.11.2012r. na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Słubice.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki o numerze ewidencyjnym 138/2 w obrębie geodezyjnym Łaziska gmina Słubice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z projektem miejscowego planu zapoznana się 1 osoba.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki o numerze ewidencyjnym 138/2 w obrębie geodezyjnym Łaziska gmina Słubice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wniesiono 1 uwagę, która została rozpatrzona przez Wójta Gminy Słubice i uwzględniona w całości. Osoba która złożyła uwagę została powiadomiona o jej rozstrzygnięciu.

W trakcie przedstawienia projektu planu na komisjach Rady Gminy, ich członkowie zapoznali się z problematyką planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki o numerze ewidencyjnym 138/2 w obrębie geodezyjnym Łaziska gmina Słubice ma na celu:

zmianę przeznaczenia terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z określeniem parametrów zabudowy i zagospodarowaniem terenu oraz zasad obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, zainicjować budowę małych osiedli domów szeregowych, wykreowanie powszechnego ruchu budowy domów z gliny przez ich przyszłych mieszkańców,

Ze względu na to, że wszystkie tereny dla których plan wprowadza ustalenia stanowią tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wprowadza się stawkę renty planistycznej w wysokości 5%.

Zaplanowana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego struktura funkcjonalno-przestrzenna obszaru objętego planem, jest zgodna z wizją rozwoju tego obszaru przedstawioną w aktualnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Słubice.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku - *O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Sławomir Januszewski