

**UCHWAŁA NR X/66/2007**

**RADY GMINY SŁUBICE z**

**dnia 14 listopada 2007r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów we wsi Leonów -  
działki Nr ewid. 128 i 129.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz 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 zmianami) oraz Uchwały Nr VI/41/2007 Rady Gminy Słubice z dnia 13.04.2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice, Rada Gminy Słubice uchwała, co następuje:

**Rozdział I Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. **Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Leonów - dz. Nr ewid. 128 i 129** zwany dalej „planem”, obejmujący działki Nr ewid. 128 i 129 położone w obrębie Leonów.
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,
  - 4) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami Studium - załącznik Nr 4

**§ 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
  - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
  - 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,

- 9) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
  - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
  - 11) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych,
2. Plan nie określa:
    - 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy,
    - 2) granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości,
  3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
    - 1) granice ustaleń planu,
    - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania,
    - 3) linie zabudowy,
    - 4) przeznaczenie terenu,
    - 5) klasy techniczne dróg.

### §3

Ilekrót w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą,
- 2) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu,
- 4) **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,
- 5) **obowiązujących lub nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną lub nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych),
- 6) **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 wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> stosownie do przepisów szczególnych,
- 7) **funkcja usługowa w zakresie usług turystycznych, rekreacyjnych, sportowych** - należy przez to rozumieć głównie działalność gospodarczą, zakwalifikowaną wg EKD do sekcji hotele i restauracje oraz działalność usługową związaną z chowem zwierząt,
- 8) **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.,
- 9) **maksymalnej wysokości zabudowy** - jest to wysokość liczona od istniejącego poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy),
- 10) **intensywności zabudowy** - udział powierzchni ogólnej budynku (wszystkich kondygnacji) w powierzchni działki.

## §4

1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym **przeznaczeniu**:
  - 1) tereny zabudowy usług turystycznych, rekreacyjnych i sportowych oznaczone symbolem UT/US,
  - 2) tereny lasów ZL,
  - 3) tereny dróg publicznych w kategoriach:
    - a) ulicy dojazdowej - **KDD**.

## Rozdział II Ogólne ustalenia Planu

### §5

#### Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Obowiązuje:
  - 1) dostosowanie architektury obiektów do tradycyjnej, regionalnej zabudowy, co sprzyja poprawie walorów estetycznych i krajobrazowych,
  - 2) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, a w szczególności ograniczenie wysokości obiektów do 3 kondygnacji,
  - 3) realizacja ogrodzeń przy drogach publicznych w linii rozgraniczającej ulic ustalonej w planie lub poza nimi w granicach działki; zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych od strony ulic publicznych - obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych,
  - 4) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy oraz stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
  - 5) 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 przyrodniczego i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się:
  - 1) w granicach objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji:
    - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury i dróg,
    - b) inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi,
  - 2) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,
  - 3) eksploatacja instalacji powodującej wprowadzanie gazów lub pyłów nie może powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalacje posiada tytuł prawny,
  - 4) obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekowa;
  - 5) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu,

- 6) zagospodarowanie co najmniej 60 % terenu UT/US zielenią urządzoną w postaci drzew, krzewów, trawników zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych,
- 7) ochronę i kształtowanie środowiska (teren znajduje się w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu) na podstawie przepisów odrębnych - zgodnie z wytycznymi w nich zawartymi, obowiązuje m.in.:
  - utrzymanie ciągłości i trwałość ekosystemów leśnych poprzez niedopuszczanie do ich nadmiernego użytkowania,
  - zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych,
  - zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
  - ochrona zieleni wiejskiej oraz kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez formowanie nowych zadrzewień np. przydrożnych,
  - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastrukturalnych,
- 8) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu; dopuszczalne oddziaływanie akustyczne terenów usługowych musi zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

## §7

### **Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych.**

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne
  - 1) droga wg kategorii oznaczona symbolem KDD o szerokości w liniach rozgraniczających: IOM,
2. Dla terenów wymienionych w ust.1 pkt.1 dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych i urządzeń zgodnie z przepisami szczególnymi i w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
3. Obowiązuje zakaz sytuowania urządzeń reklamowych wolnostojących trwale związanych z gruntem w liniach rozgraniczających dróg.

## §8

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów 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:
  - a) wzdłuż układów komunikacyjnych, w liniach rozgraniczających dróg lub poza liniami rozgraniczającymi przy zachowaniu przepisów szczególnych.
  - 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 rozproszoną 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,
3. Możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych

uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem. W przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu z urządzeniami energetycznymi wnioskodawca poniesie koszty niezbędnej przebudowy.

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 indywidualny system utylizacji ścieków sanitarnych,
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych i z pasów drogowych poprzez lokalną kanalizację deszczową wyposażoną na wylotach w urządzenia oczyszczające. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska.
  - 1) dopuszcza się powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy).
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:
  - a) przyłącza energetyczne do budynków wykonać jako kablowe lub napowietrzne przewodami izolowanymi z zastosowaniem z zastosowaniem szafek pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu lub na elewacji budynków,
  - b) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w środku obciążenia energetycznego przy ulicach na wydzielonej działce - z możliwością notarialnego dzierżawienia terenu pod stację, z dogodnym do niej dojazdem
  - c) 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 ZE wnioskodawcy.
8. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów, w tym zabezpieczenie awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.
9. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych (4 typy oznaczonych pojemników: na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko, surowce wtórne, odpady organiczne przeznaczone do kompostowania, odpady niebezpieczne) i wywóz na składowisko wg regulacji gminnych,
10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii.
11. Zaopatrzenie w gaz dla celów grzewczych i bytowych w oparciu o stosowanie stałych zbiorników na gaz płynny.
12. Przebudowa bądź likwidacja istniejącej sieci drenarskiej po uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie - Oddział w Płocku,
  - 1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
  - 2) na terenach zmeliorowanych wykonać przebudowę sieci drenarskiej w oparciu o projekt techniczny.
- 13.1. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:

- 1) **KDD** - tereny komunikacji kołowej, ulica dojazdowa:
  - szerokość w liniach rozgraniczających: IOM,
  - ulica jednojezdniowa, dwupasmowa,
  - bezpośrednia obsługa terenów przyległych
2. uszczegółowienie elementów istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego może być dokonywane w projektach technicznych bez zmiany podstawowych parametrów,
3. 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.
- 14.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 13.
  - 1) Ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających dróg lub w granicach działek.
  - 2) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (ścieki, rowy).
- 15.** Ustala się linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania jako nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu.
- 16.** Ustala się następujące zasady parkowania:
  - a) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
    - dla terenów usług - 30 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - b) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. a) właściciele posesji zapewniają w granicach własnej działki.

### **Rozdział III**

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

#### **§9**

- 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UT/US**, ustala się:
  - 1) funkcję podstawową - zabudowa usługowa w zakresie usług turystycznych, rekreacyjnych sportowych,
  - 2) funkcję uzupełniającą - mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 3) **zasady zagospodarowania terenu:**
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
    - b) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50 %,
    - c) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji,
    - d) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych,
    - e) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice terenu,
    - f) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, w tym garaży,
    - g) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń technologicznie związanych z funkcją podstawową,
    - h) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych poza miastem,
    - i) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2,

j) realizowanie obiektów o funkcji podstawowej w pierwszej kolejności lub łącznie z funkcją uzupełniającą, k) dopuszcza się usługi w zakresie gastronomii,

4) **zasady kształtowania zabudowy:**

- a) maksymalna wysokość budynków - 12 m,
- b) szerokość elewacji frontowej: do 35m,
- b) układ połaci dachowych - dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 20- 45°
- c) obowiązuje staranna architektura i jej dostosowanie gabarytem i formą do tradycji architektury regionalnej i do krajobrazu.

5) **zasady i warunki podziału nieruchomości:**

- a) zakaz wydzielania odrębnych nieruchomości o wyłącznej funkcji mieszkaniowej,
- b) minimalna powierzchnia działki 0,5ha, powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu.
- c) dopuszcza się dojazdy o szerokości min. 5 m w liniach rozgraniczających.

§10

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

1) funkcję podstawową - ekologiczną; tereny leśne zapewniające zachowanie równowagi środowiska przyrodniczego;

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów służących gospodarce leśnej na terenach **ZL** ,
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej,
- 3) linie zabudowy wyznacza się w odległości 12 m od lasów zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

**Rozdział IV Przepisy przejściowe i końcowe §11**

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

§12

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Słubice.

§13

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gmin.

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Gminy  
*[Podpis]*  
Zofia Kujawa

## U Z A S A D N I E N I E

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Słubice dokonał analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu dla terenów działek nr ewid. 128, 129 we wsi Leonów oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice”. W związku z powyższym i realizując wniosek Pana Janusza Bobrowskiego, Rada Gminy podjęła Uchwałę nr YI/41/2007 z dnia 13.04.2007r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek Nr ewid. 128 i 129 we wsi Leonów. Przedmiotowy plan zawierający ustalenia zgodnie z art. 15 został sporządzony według procedury określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 21 w/w ustawy plan uchwała Rada Gminy.

**Realizacja ustaleń planu, którego przedmiotem jest przeznaczenie terenów w/w działek na funkcje usług turystycznych, rekreacyjnych sportowych wspomoże rozwój gospodarczy nadwiślańskich terenów gminy z zachowaniem walorów środowiska.**

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Gminy  
  
Zofia Kujawa