



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 21 sierpnia 2015 r.

Poz. 7222

UCHWAŁA NR VIII.48.2015 RADY GMINY SŁUBICE

z dnia 29 czerwca 2015 r.

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.[#]), 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 1. 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,
- 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 10m² 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 klasiedojazdowej - **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 6m²,
- 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 włącza 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 lokalizację 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 m² 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, zieleń urządzone,

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 wykraczać 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.

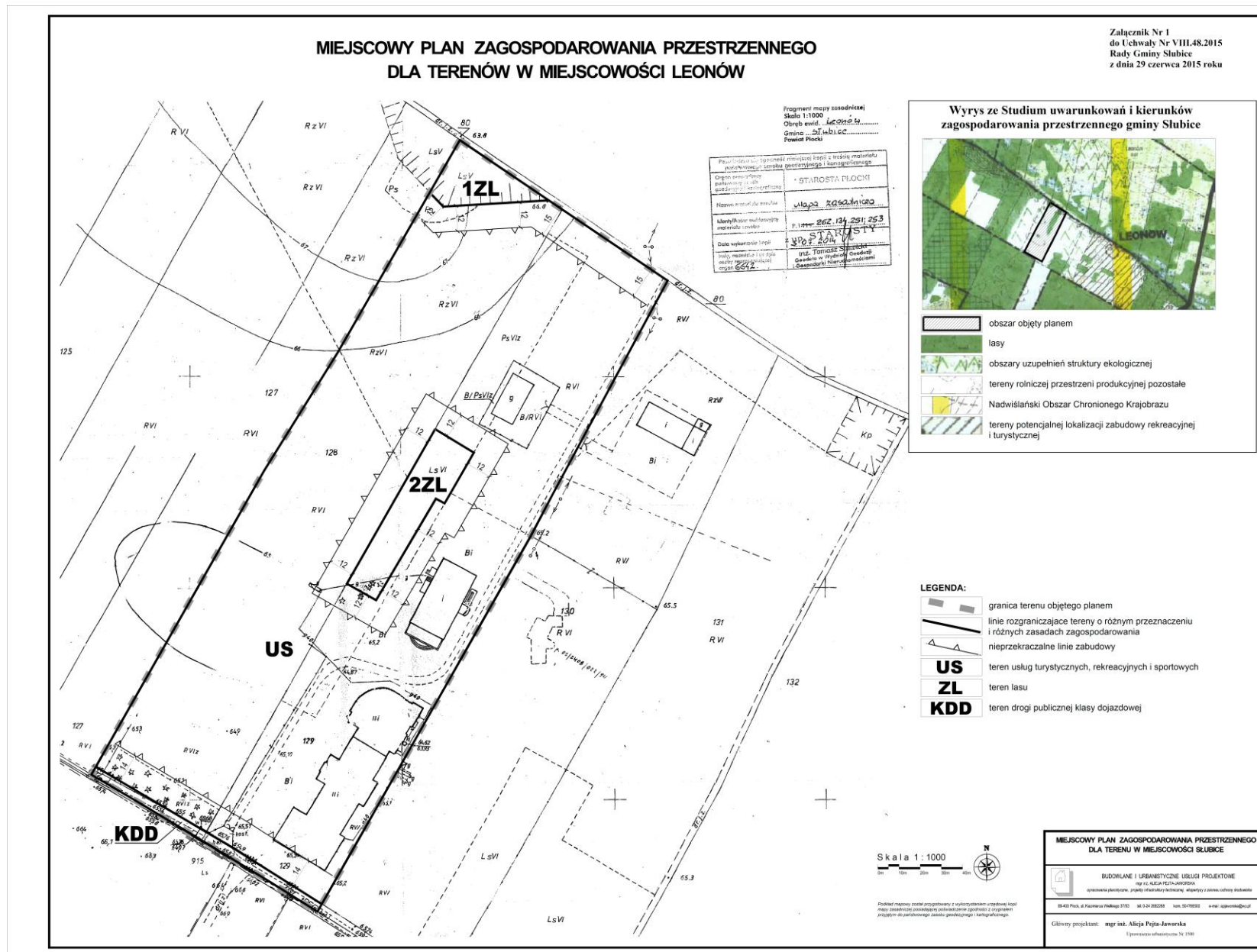
§ 13. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 0 %

§ 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 Gminy:
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 nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	.		NIE WNIESIONO							

Zał. brak

Przewodnicząca Rady Gminy:
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 planu nie wynikają zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej. Realizacja ustaleń planu nie będzie wymagała wydatkowania przez Gminę żadnych środków.

Przewodnicząca Rady Gminy:
Katarzyna Monika Milczarek