



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 20 marca 2013 r.

Poz. 3282

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 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.¹⁾) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 2010r. - **Rada Gminy Słubice stwierdzając zgodność planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice uchwala 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar o 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 i 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;
 - 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 vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m²,
 - 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od naturalnej warstwiczy 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 obowiązują:
 - 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 **3MN**,
 - 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 równocześnie 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 rozbiórczej 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 1MN 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 złączowo - 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 łączy 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) **1KD** – 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 KDD 1/2.

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 1/2**) 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.

- 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, Nr 167, poz. 1759; 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.

Przewodniczący Rady Gminy:
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 138/2 w obrębie geodezyjnym Łaziska gmina Słubice.

Zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 2003r. 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 2003r. 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 2003r. 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 wносить uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu.

Ogłoszenie prasowe zamieszczone zostało w Gazecie Wyborczej z dnia 16.10.2010r. 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 2003r. – 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.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla terenu działki nr ew. 138/2 w obrębie geodezyjnym Łaziska w gminie Słubice

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Załącznik do Uchwały
Nr XXVII/144/2013
Rady Gminy Słubice
z dnia 30 stycznia 2013r.



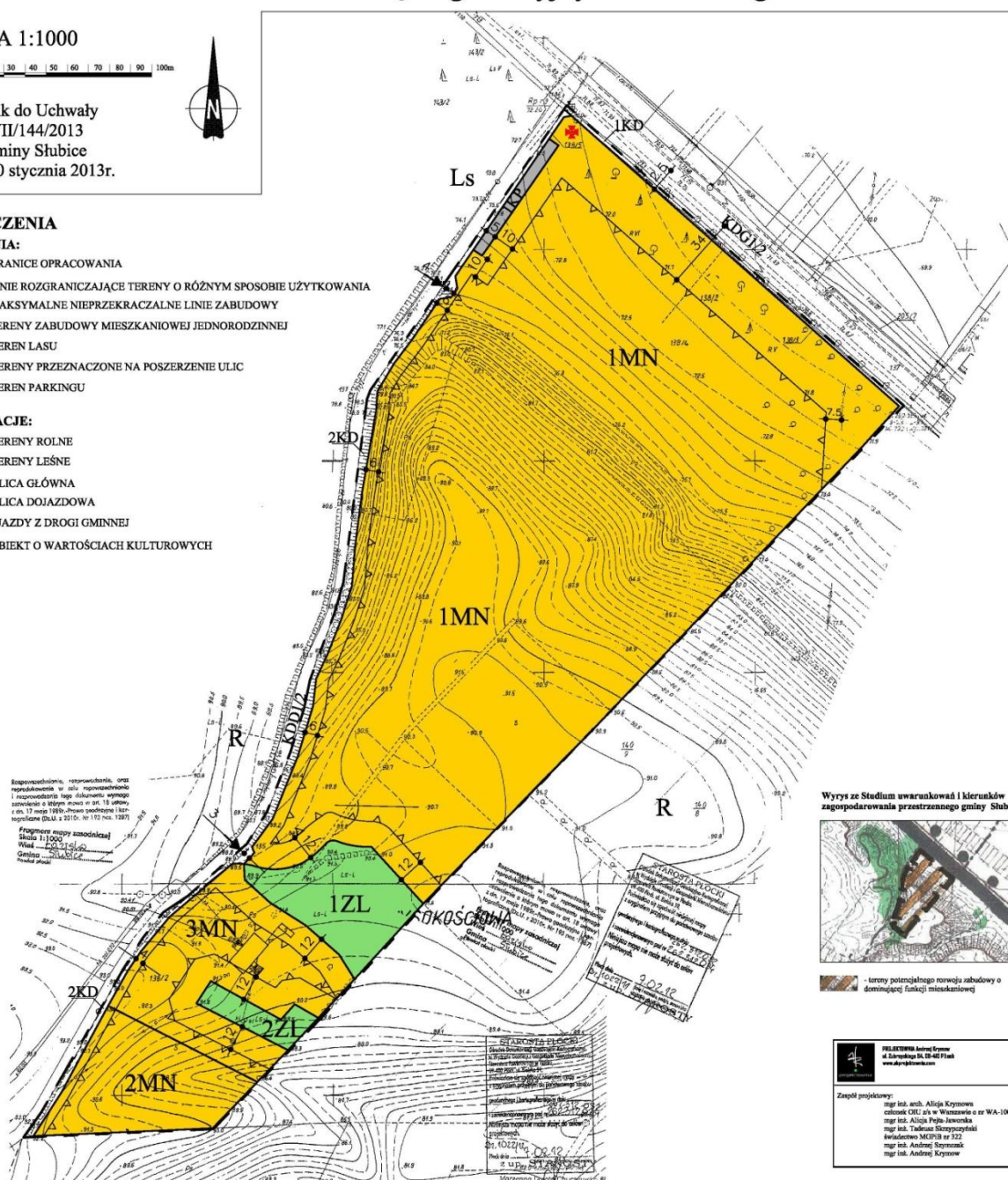
OZNACZENIA

USTALENIA:

- GRANICE OPRACOWANIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
- MAKSYMALNE NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ZL - TERENY LASU
- KD - TERENY PRZEZNACZONE NA POSZERZENIE ULIC
- KP - TERENY PARKINGU

INFORMACJE:

- R - TERENY ROLNE
- Ls - TERENY LEŚNE
- KDG - ULICA GŁÓWNA
- KDD - ULICA DOJAZDOWA
- - ZIAZDY Z DRÓGI GMINNEJ
- ✕ - OBIEKT O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH



Wyrzys ze Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice



tereny potencjalnego rozwoju zabudowy o
dominującej funkcji mieszkaniowej



PROJEKTOWAŁA: Anna Kryzowa
ul. Słubicka 14, 05-400 Słubice
www.projektowal.pl

Zespół projektowy:

mgr inż. arch. Alicja Kryzowa
technik CRU p. inż. Włodzisław o. rz. WA-100
mgr inż. Alicja Polna-Jaworska
mgr inż. Tadeusz Skrzypczyński
inżynier MCE/2018 nr 122
mgr inż. Andrzej Szymczak
mgr inż. Andrzej Kryzowa

ZAŁĄCZNIK nr 2
do uchwały Nr XXVII/144/2013
Rady Gminy Słubice
z dnia 30 stycznia 2013 r.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki o numerze ewidencyjnym 138/2
w obrębie geodezyjnym Łaziska gmina Słubice.

Lp.	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę		Treść uwagi	Opisanie dotyczy uwaga	Istotność projektu planu dla interakcji kolejnej dotyczy uwaga	Komisja Planu Miasta Gminy		Komisja Planu Rady Gminy		Uwagi
		Nazwisko i imię lub nazwa podmiotu organizacyjnego	Adres				uwaga dotyczy	uwaga dotyczy	uwaga dotyczy	uwaga dotyczy	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	30.11.2012r.	Wojciech M. Brzoński	Brzońca 20 05-533 Słubice	1) w treści uchwały w § 7, ust. 3 – dopisać: „do zwłazanie gospodarki kielichowej w oparcia o indywidualnie i ewentualnie ma b zbiornice, przy szeregowach budo gromie o czyszczenie dociół”, 2) w treści uchwały w § 8 i § 9 i § 10 oraz na rysunku planu - nie ustalić przebiegu drogi wewnętrznej, 3) w treści uchwały w § 9 ust. 3, pkt 3) – zmianę szosy kości ciewowej i szosy c „budynki w wolno stojących – 1,5m, budynki w bliźniaczych – 30m, budynki w szosie go wych – 37m, oraz dopisać „przyjęcie niskiej anki 7 segmentów w szerokości 5m” 4) w treści uchwały w § 9 ust. 3, pkt 4) – zmianę anki symulacji kąi anki anki polki dachu wych an. 65° oraz przyjęcie dowolnego kierunku głównej kienki dachu – zgodnie z głównymi kienkami geograficznymi, 5) w treści uchwały w § 7 ust. 1, pkt 6) – w zakresie odgrodzenia wód opadowych dopuszczalne do odprowadzenia do rowu drenaż opadowych.	1382	Tereny zabudowy mieszkalowej jedno rodzinnej MN, Tereny drogi wewnętrznej KW,	+			Uwaga uwzględniona w całości poprzez zmianę zapisów w treści uchwały oraz w załączniku nr 1 do uchwały (rysunek planu).	

Uwagi:
Integralną częścią wykazu jest
zbiór wniesionych uwag.

Przewodniczący Rady Gminy
Sławomir Januszewski

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXVII/144/2013
Rady Gminy Słubice
z dnia 30 stycznia 2013r.

w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Realizując ustalenia zawarte w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. gmina nie przewiduje wydatków związanych z realizacją infrastruktury technicznej zgodnie z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki o numerze ewidencyjnym 138/2 w obrębie geodezyjnym Łaziska gmina Słubice i (zawarte w Prognozie skutków finansowych uchwalenia „Miejscowego planu...”), które będą realizowane jako ustalenia planu miejscowego.

Zadanie 1. – przejęcie na rzecz Gminy gruntów pod poszerzenie dróg publicznych w perspektywie 10 lat, koszt 4 tys. zł;

Zadanie 2. – budowa niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej ze strony gminy nie są przewidywane;

W/w wielkości zostaną uściślone na etapie sporządzania dokumentacji projektowo - kosztorysowej oraz operatów szacunkowych dotyczących wyceny gruntów, celem wykupu przez gminę.

Przewodniczący Rady Gminy:
Sławomir Januszewski