RADA GMINY
09-472 SŁUPNO
pow. płocki
woj. mazowieckie

Uchwała Nr 329/XXXIV/10
Rady Gminy w Słupnie
z dnia 26 lutego 2010r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno obejmującej tereny położone w Cekanowie - działki nr ew. 258/4, 292/1, 292/25, 291/25; w Słupnie – dz. nr ew. 322/3; w Nowym Gulczewie – dz. nr ew. 86/5, 86/6, 90

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 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr 150/XIV/08, Nr 151/XIV/08, Nr 152/XIV/08, Nr 153/XIV/08 Rady Gminy w Słupnie z dnia 29 lutego 2008r. o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno, obejmującego tereny położone w Cekanowie, Słupnie i Nowym Gulczewie, zatwierdzonego uchwałą Nr 262/XXXIII/06 Rady Gminy Słupno z dnia 17 marca 2006r., Rada Gminy w Słupnie uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno, obejmującą tereny położone w Cekanowie - działki nr ew. 258/4, 292/1, 292/25, 291/25; w Słupnie – dz. nr ew. 322/3; w Nowym Gulczewie – dz. nr ew. 86/5, 86/6, 90 zwaną dalej „planem", którego granice określa rysunek zmiany planu w skali 1:1000, 1:2000.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunki zmiany planu w skali 1:1000, 1:2000 stanowiące załącznik nr 1, 2, 3, 4 do niniejszej Uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia, stanowiące załącznik nr 5 do niniejszej Uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy stanowiące załącznik nr 6;
4) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno" uchwalonego Uchwałą Nr 310/XXIII/01 Rady Gminy w Słupnie z dnia 19 października 2001r. , stanowiące załącznik nr 7.

§ 3. Zakres planu jest zgodny z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 obowiązującej w dniu uchwalenia planu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym z uwagi na niewystępowanie problematyki, plan nie określa:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających specjalnej ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

§ 4. Na rysunku zmiany planu obowiązują następujące ustalenia:

1) granice obszaru objętego planem w obrębie, którego obowiązują ustalenia;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania

3) przeznaczenie terenu - określone symbolem;
4) linie zabudowy - nieprzekraczalne;
5) charakterystyczne wymiary;
6) inne ustalenia i oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5. Ilekroć w planie jest mowa o:

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Słupnie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) **planie** - należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą;

3) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1: 1000 i 1:2000 stanowiące załączniki do uchwały;

5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar planu wydzielony liniami rozgraniczającymi, będącymi jednocześnie granicami obszaru objętego planem, dla którego określone jest przeznaczenie, warunki i zasady zagospodarowania, obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, oznaczony symbolem przeznaczenia;

6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;

7) **przeznaczenie terenu** — należy przez to rozumieć określone dla terenu zagospodarowanie i rodzaj zabudowy;

8) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku lub fragment ściany budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub w kierunku innego elementu zagospodarowania, zgodnie z PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych); nieprzekraczanie to nie dotyczy elementów architektonicznych budynku takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, podokiennik, schody oraz innych detali wystroju zewnętrznego budynku;

9) **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 10m² stosownie do przepisów szczególnych;

10) **terenie zabudowy mieszkaniowej** - należy przez to rozumieć teren przewidziany pod zabudowę jednorodzinną, wolnostojącą, bliźniaczą lub w układzie szeregowym i atrialnym;

11) **terenie zabudowy usługowo - mieszkaniowej** - należy przez to rozumieć teren przewidziany pod zabudowę usługową, której uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska przyrodniczego poza terenem, do którego prowadzący działalność usługową ma tytuł prawny oraz z zlokalizowaną zabudową mieszkaniową jednorodzinną;

12) **terenie zabudowy usługowo - produkcyjnej** - należy przez to rozumieć teren przewidziany pod zabudowę wraz ze zlokalizowaną w niej funkcją usługowo – produkcyjną, której uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska przyrodniczego poza terenem, do którego prowadzący działalność usługową ma tytuł prawny;

13) **maksymalnej wysokości zabudowy** - jest to wysokość liczona od istniejącego poziomu terenu do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy);

przy czym pojęcia i określenia użyte w planie, a wyżej nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa i zasadami ich interpretacji.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA DOTYCZĄCE: PRZEZNACZENIA TERENÓW, ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW, GABARYTY OBIEKTÓW I WSKAŹNIKÓW INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

§ 6. 1. W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) **teren zabudowy usługowo-produkcyjnej:** położony w Cekanowie – działka nr 258/4, oznaczony na rysunku planu będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały symbolem **U/P;**

2) **teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej:** położony w Cekanowie – działki nr ew. 292/1, 292/25, 291/25, oznaczony na rysunku planu będącym załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały symbolem **U/MN;**

3) **teren zabudowy mieszkaniowej:** położony w Słupnie – działka nr 322/3, oznaczony na rysunku planu będącym załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały symbolem **1.MN;**

4) **teren zabudowy mieszkaniowej:** położony w Nowym Gulczewie – działki nr 86/5, 86/6, 90, oznaczony na rysunku planu będącym załącznikiem nr 4 do niniejszej uchwały symbolem **2.MN;**

5) **tereny komunikacji – drogi lokalne** oznaczone na rysunkach planu będących załącznikami nr 3 i 4 do niniejszej uchwały symbolem **KDL.**

2. Dla terenu **U/P** wymienionego w § 6.1. ppkt 1) obowiązują zasady i warunki zagospodarowania:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
2) usytuowanie ogrodzenia w linii rozgraniczającej ulicy;
3) teren przeznaczony jest do utrzymania istniejącej i realizacji projektowanej zabudowy na potrzeby funkcji usługowo-produkcyjnej z dojazdami, dojściami, infrastrukturą techniczną i zielenią;
4) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowo-produkcyjna, której uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska przyrodniczego poza terenem, do którego prowadzący działalność usługową ma tytuł prawny;
5) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 40,0 m od krawędzi istniejącej jezdni drogi krajowej Nr 62 (KD GP), wyznaczone na rysunku planu;

6) stosowanie rozwiązań architektonicznych nawiązujących do tradycyjnej, regionalnej zabudowy, co sprzyja poprawie walorów estetycznych i krajobrazowych;

7) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, a w szczególności ograniczenie wysokości obiektów do 15 m;

8) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 15° do 45°;
9) powierzchnia zabudowy i utwardzona nie może przekraczać 80% powierzchni działki;

10) utrzymywanie obiektów oraz stosownego do funkcji obiektu zagospodarowania działki we właściwym stanie technicznym i estetycznym;

11) na terenie działki należy zapewnić miejsca postojowe dla korzystających z usług;

12) bezpośredni dostęp do drogi publicznej poprzez istniejący zjazd.

3. Dla terenu **U/MN** wymienionego w § 6.1. ppkt 2) obowiązują zasady i warunki zagospodarowania:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;

2) teren przeznaczony jest do utrzymania istniejącej i realizacji projektowanej zabudowy na potrzeby funkcji usługowo-mieszkaniowej z dojazdami, dojściami, infrastrukturą techniczną i zielenią;

3) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, której uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska przyrodniczego poza terenem, do którego prowadzący działalność usługową ma tytuł prawny;

4) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zblokowana z zabudową usługową, lub wydzielona w ramach kubatury budynku usługowego;

5) przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze, w tym garaże realizowane dla potrzeb obsługi funkcji podstawowej;

6) na terenie U/MN adaptuje się istniejącą zabudowę;

7) dla nowej zabudowy ustala się:

- wysokość posadowienia parteru budynków (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 1,0 m;
- dachy budynków wielospadowe, w tym dwuspadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45° i pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub stonowanych odcieniach grafitu lub brązu;
- wysokość kalenicy budynków (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 15,0 m;

8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży przy granicy działki przy zastosowaniu przepisów odrębnych;

9) powierzchnia zabudowy i utwardzona nie może przekraczać 70% powierzchni ogólnej działki;

10) na terenie działki należy zapewnić miejsca postojowe dla korzystających z usług;

11) bezpośredni dostęp do drogi publicznej lokalnej poprzez istniejący zjazd.

4. Dla terenu **1.MN** wymienionego w § 6.1. ppkt 3) obowiązują zasady i warunki zagospodarowania:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;

2) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa na działkach przeznaczonych dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;

3) przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze i garaże realizowane dla potrzeb obsługi funkcji podstawowej, dopuszcza się ich sytuowanie przy granicy działki przy zastosowaniu przepisów odrębnych;

4) wysokość posadowienia parteru budynków (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 1,0 m;

5) wysokość kalenicy budynków (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 10,0 m;

6) dachy budynków wielospadowe, w tym dwuspadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45° i pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub stonowanych odcieniach grafitu lub brązu;
7) powierzchnia zabudowy i utwardzona nie może przekraczać 60% powierzchni ogólnej działki;
8) obsługa komunikacyjna terenu – z ulicy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m;

5. Dla terenu **2.MN** wymienionego w § 6.1. ppkt 4) obowiązują zasady i warunki zagospodarowania:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
2) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa na działkach przeznaczonych dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej lub w układzie szeregowym i atrialnym;
3) przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze, w tym garaże realizowane dla potrzeb obsługi funkcji podstawowej, dopuszcza się ich sytuowanie przy granicy działki przy zastosowaniu przepisów odrębnych;
4) wysokość posadowienia parteru budynków (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 1,0 m;
5) wysokość kalenicy budynków (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 12,0 m;
6) dachy budynków wielospadowe, w tym dwuspadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45° i pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub stonowanych odcieniach grafitu lub brązu;
7) powierzchnia zabudowy i utwardzona nie może przekraczać 60% powierzchni ogólnej działki;
8) obsługa komunikacyjna terenu – z istniejącej i projektowanej ulicy lokalnej.
6. Dla terenów **KDL** wymienionego w § 6.1. ppkt 5) obowiązują zasady i warunki zagospodarowania:
1) tereny przeznaczone są do poszerzenia istniejących dróg lokalnych (ulic) do szerokości 15,0 m oraz teren przeznaczony do poszerzenia i lokalizacji fragmentu drogi lokalnej o szerokości 12,0 m;
2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych odcinków dróg (ulic).

ROZDZIAŁ III
USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 7. 1. Dla obszarów, o których mowa w § 6. 1, ppkt 1), 2), 3), 4) ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
1) pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej w terenach inwestowanych wyrażonej stosunkiem % do powierzchni działki:

teren U/P - min. 20%

teren U/MN - min. 30%

teren 1.MN – min. 40%

teren 2.MN – min. 40%

2) na wszystkich terenach objętych planem obowiązuje zakaz prowadzenia wszelkich działań mogących powodować:

- przekroczenie wartości odniesienia substancji w powietrzu oraz poziomów hałasu;

- degradację gleb i zieleni;

- wprowadzenie nieoczyszczonych ścieków do wód;

3) ustala się, że wszelkie oddziaływania wynikające z prowadzonej działalności usługowo-produkcyjnej i usługowej, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska przyrodniczego poza terenem, do którego prowadzący działalność usługową ma tytuł prawny;

4) przy realizacji inwestycji usługowych i produkcyjnych nakazuje się stosowanie najlepszych dostępnych technik z zakresu ochrony środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych;

5) nakazuje przed rozpoczęciem inwestycji przeniesienie powierzchniowej warstwy ziemi (humusu) na tereny czynne biologicznie;

6) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy i inne o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii;

7) obowiązuje ochrona zieleni z koniecznością jej sukcesywnego uzupełniania.

2. W terenie objętym zmianą planu nie występują warunki do tworzenia się zagrożeń związanych z niebezpieczeństwem powodzi i osuwaniem się mas ziemnych, nie występują wymienione zagrożenia.

ROZDZIAŁ IV
USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

§ 8. 1. Dla obszarów, o których mowa w § 6. 1, ppkt 2), 3), 4) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości oraz scalenia działek:

1) w terenie oznaczonym symbolem 1.MN i 2.MN dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod realizację dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo – jezdnych o szerokości min. 6,0 m, z trójkątem poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowania z drogami publicznymi i wzajemnie ze sobą o długościach boków trójkąta równoległych do osi jezdni, równych co najmniej 5,0 m, a w przypadku wydzielania drogi wewnętrznej bez przejazdu („ślepej") dłuższej niż 6,0 m należy ją zakończyć placykiem do zawracania o wymiarach minimum 12,50 m x 12,50 m;

2) wydzielenie działek budowlanych z nieruchomości dopuszczalne jedynie po uprzednim wydzieleniu, w obrębie nieruchomości podlegającej podziałowi, działek pod drogi publiczne projektowane niniejszym planem, a także działek pod poszerzenia istniejących dróg publicznych – zgodnie z rysunkami planu;

3) w wyniku podziału terenu na działki budowlane na terenach 1.MN i 2.MN, minimalna powierzchnia działki winna wynosić 600 m^2;

4) zakazuje się wydzielania działek, którym nie zapewniono bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej lub też dla których nie ustanowiono odpowiednich służebności drogowych, za wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki posiadającej już zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej;

5) w terenie oznaczonym symbolem U/MN dopuszcza się scalenie działek.

ROZDZIAŁ V
USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

§ 9. 1. Dla terenów, o których mowa w § 6. 1, ppkt 1), 2), 3), 4) i 5) ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejące wodociągi;

2) ścieki sanitarne odprowadzane do kanalizacji zbiorczej z oczyszczalnią ścieków w Słupnie, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i okresowe wywożenie do oczyszczalni ścieków;

3) ścieki produkcyjne przed odprowadzeniem do kanalizacji winny być podczyszczone;

4) plan nie wyklucza w okresie przejściowym odprowadzania ścieków do szczelnych szamb dla działek objętych docelowym zorganizowanym systemem odprowadzania ścieków;

5) zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii;

6) zasilanie w gaz przewodowy przez rozbudowę istniejącej sieci z zachowaniem przepisów odrębnych, na warunkach określonych w planie energetycznym gminy;

7) gospodarka odpadami - na terenie każdej działki należy zapewnić pojemniki na odpady stałe z zachowaniem selektywnej zbiórki, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;

8) wody opadowe należy zagospodarować powierzchniowo lub przez infiltrację;

9) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci;

10) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg publicznych wymaga zgody zarządcy drogi;

11) przebieg oraz klasyfikacja dróg publicznych określają załączniki graficzne nr 1, 2, 3, 4.

ROZDZIAŁ VI
USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENU

§ 10. Dla terenów, o których mowa w § 6. 1. ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie, tereny mogą być zagospodarowane i wykorzystane w sposób dotychczasowy.

ROZDZIAŁ VII
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 11. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wysokości ....20.....%

§ 12. W granicach terenu objętego niniejszą zmianą planu traci moc „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno" zatwierdzony uchwałą Nr 262/XXXIII/06 Rady Gminy w Słupnie z dnia 17 marca 2006r.

§ 13. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Słupno.

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

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy Słupno.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy
Elżbieta Kuchta

RADCA PRAWNY
mgr Henryk Jastrzębski
Wa-P-147