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

UCHWAŁA NR...62/VIII/11.....
RADY GMINY SŁUPNO
z dnia...27. maja 2011r.....

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno

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. Nr 142 poz. 1591 z 2001r. z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz Uchwał Rady Gminy w Słupnie Nr 357/XXXVI/l0, Nr 358/XXXVI/10, Nr 359/XXXVI/10, Nr 360/XXXVI/10, Nr 361/XXXVI/10 z dnia 30 kwietnia 2010r.,

Rada Gminy w Słupnie uchwala, co następuje

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno obejmującą tereny w Słupnie, Cekanowie, Nowym Gulczewie zwaną dalej „planem", dotyczącą następujących obszarów:

- działki nr ewid. 54/12, 440/4, 54/10 w Słupnie o powierzchni ok. 0,14 lha
  działka nr ewid. 327/4 w Cekanowie o powierzchni ok. 0,90ha
  działka nr ewid. 38/3 w Słupnie o powierzchni ok. 0,21ha
- działki nr ewid. 40/11, 40/12, 40/13, 40/14 w Nowym Gulczewie o powierzchni ok. 0,2ha
- działka nr ewid. 2/17 w Nowym Gulczewie o powierzchni ok. 0,08ha

2. Granice obszarów objętych ustaleniami planu oznaczone są na rysunkach planu sporządzonych w skali 1:1000 stanowiących załączniki do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do Uchwały są:
1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące integralną część uchwały - Zał. Nr 1, 2, 3, 4, 5,
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - Zał. Nr 6
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - Zał. Nr 7,
4) stwierdzenie zgodności ustaleń planu z ustaleniami Studium - załącznik Nr 8

§ 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
8) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
10) 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

3. Na rysunkach planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
4) przeznaczenie terenu.

§ 3. Ilekroć 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) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć 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 $10m^2$ stosownie do przepisów szczególnych,
7) **funkcja usługowa w zakresie usług podstawowych (konsumpcyjnych, bytowych)** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców m.in. w zakresie konsumpcji indywidualnej i zbiorowej m.in. takich jak:

a) handel detaliczny, gastronomia, administracja,
b) naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów, rzemiosło nieuciążliwe,
c) wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
d) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
e) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
f) usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury,
g) inne usługi osobiste.

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., a także wynikający ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;
9) **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,
10) **maksymalnej wysokości zabudowy** - jest to wysokość liczona od istniejącego poziomu terenu do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy).
11) **wskaźnik powierzchni zabudowanej** - udział powierzchni pod budynkami i dojazdami oraz powierzchni utwardzonej w powierzchni działki lub obszaru zajętego pod daną inwestycję.

§ 4.1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym **przeznaczeniu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN,
2) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczone symbolem P/U,

3) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem U,
4) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczone symbolem U/MN.

Rozdział II
Ogólne ustalenia Planu

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

1) stosowanie rozwiązań architektonicznych obiektów nawiązujących 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 2 kondygnacji naziemnych na terenach mieszkaniowych i 15 m na pozostałych,
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) zakaz sytuowania wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych, ograniczenie powierzchni reklamowych (np. zawieszonych na obiektach) do wielkości $6m^2$,
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 przyrodniczego i krajobrazu kulturowego.

1. Na terenach objętych Planem ustala się zasady zrównoważonego rozwoju:

1) zasada zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń,

2) zasada utrzymania i ochrony istniejących zasobów środowiska przyrodniczego.

2. Ustala się ochronę i kształtowanie środowiska na terenie objętym prawną formą ochrony przyrody jako Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu (działki nr ewid. 38/3, 54/10, 54/12, 440/4 w miejscowości Słupno i nr ewid. 327/4 w miejscowości Cekanowo), na podstawie przepisów odrębnych - zgodnie z wytycznymi w nich zawartymi m.in.:

- ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz formowanie nowych zadrzewień przydrożnych,
- zakaz stosowania ogrodzeń betonowych,
- zachowanie rzeźby terenu

1) w granicach obszaru chronionego krajobrazu wprowadza się zakaz lokalizacji:
   a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi, w tym inwestycji 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 obszaru chronionego krajobrazu,

3. Ustala się warunki zagospodarowania wynikające z lokalnych potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

1) nakaz zagospodarowania terenu zielenią towarzyszącą wg wartości określonej dla każdego przeznaczenia - powierzchnia biologicznie czynnej.

2) utrzymanie i ochrona istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, oczek wodnych, cieków i związanych z nimi terenów podmokłych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych, maksymalne wykorzystanie istniejących zadrzewień w zagospodarowaniu,
3) dla ciągów komunikacyjnych o dużym nasileniu ruchu dopuszcza się zabezpieczenia akustyczne z wykorzystaniem elementów naturalnych lub sztucznych,
4) kształtowanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
5) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości ok. 2 m wzdłuż granicy działki o funkcji usługowej i produkcyjnej zielenią izolacyjną - wysoką i niską,
6) zakaz trwałego deponowania w gruncie odpadów nie obojętnych dla środowiska, natomiast dla wszystkich terenów składowych ustala się zabezpieczenie przed możliwością migracji wymywanych zanieczyszczeń do wód i ziemi,
7) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,
8) zachowanie cieków i oczek wodnych wraz z pasmem roślinności okalającej oraz pozostawienie pasa wolnego od ogrodzeń o szerokości 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowów; zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
9) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu.
10) eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

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

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
   a) wzdłuż układów komunikacyjnych, w liniach rozgraniczających ulic lub poza liniami rozgraniczającymi ulic, przy zachowaniu przepisów szczególnych.
   b) dopuszcza się utrzymanie i sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają za zgodą zarządcy drogi,
   c) 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.

2. 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.

3. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg gminny poprzez budowę przyłączy,

4. Uporządkowana gospodarka ściekowa winna być oparta:
   a) o zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej w Słupnie, Nowym Gulczewie,
   b) dopuszcza się do czasu budowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej w Cekanowie utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie ścieków do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Słupnie.

5. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach

zabudowanych poprzez lokalne kanalizacje deszczowe wyposażone 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).

6. 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 nn wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych w linii rozgraniczającej ulicy – trwałego ogrodzenia,

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 ZE wnioskodawcy.

7. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów.

1) rozbudowa i budowa sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, rozbudowa i modernizacja infrastruktury światłowodowej,
2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne,
3) dopuszcza się budowę instalacji i urządzeń radiokomunikacyjnych i telekomunikacyjnych na terenach U, P/U, na terenach MN, U/MN dopuszcza się lokalizacje infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

8. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko wg regulacji gminnych,

9. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii.

10. Zaopatrzenie w gaz przewodowy w systemie gazociągów średniego ciśnienia na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci:

1) sytuowanie gazociągów średniego ciśnienia zgodnie z przepisami szczególnymi,
2) szafki gazowe winny być lokalizowane w linii rozgraniczającej ulicy (drogi) – trwałego ogrodzenia,

11. Zasady zagospodarowania pasów ulicznych stanowiących obsługę komunikacyjną terenów objętych planem zgodnie z obowiązującym planem, ponadto:

1) ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających ulic lub w granicach działek.
2) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, ścieki) lub poprzez kanalizację deszczową wyposażoną na wylotach w urządzenia podczyszczające.

12. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

1) istniejąca zabudowa w dobrym stanie technicznym może być utrzymana, przebudowana, nadbudowana, rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego) w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.

13. Ustala się następujące zasady parkowania:
a) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
- dla terenów usług - 3 miejsca parkingowe na 100m^2 powierzchni użytkowej budynków,
- dla zabudowy mieszkaniowej min. 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej lub 1,5 miejsca na mieszkanie,

b) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. a) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki.

Rozdział III
Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ **8.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U/MN ustala się:
1) funkcję podstawową - zabudowa usługowa i mieszkaniowa wraz z obiektami towarzyszącymi;
2) funkcję uzupełniającą - zabudowa gospodarcza oraz obiekty i urządzenia związane z funkcją podstawową,
3) **zasady zagospodarowania terenu:**
a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
b) zachowanie odległości budynku mieszkalnego od stacji redukcyjnej gazu 30m,
c) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dróg wewnętrznych,
d) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40 % powierzchni działki budowlanej,
e) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
f) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane, lokal użytkowy nie powinien przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynku; dopuszcza się też realizację funkcji usługowej i mieszkaniowej w oddzielnych obiektach wolnostających,
g) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej lub w formie wbudowanej,
h) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m^2 w granicach działki,
i) wskaźnik powierzchni zabudowy do 50%,
j) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
4) **zasady kształtowania zabudowy:**
a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej 2 kondygnacje naziemne (do 12 m),
b) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych – do 18m,
c) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5 m,
d) geometria dachów budynków mieszkalnych - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25-45°,
e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

5) **zasady i warunki podziału nieruchomości:**
a) dopuszcza się podziały zgodnie przepisami odrębnymi,
b) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg,
c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 25m.

§ 9.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P/U ustala się:
1) funkcję podstawową - zabudowa produkcyjna, tereny składów i magazynów, zabudowa usługowa,
2) funkcję uzupełniającą - zabudowa gospodarcza i obiekty towarzyszące związane z funkcją podstawową, zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli i zarządzających,

3) **zasady zagospodarowania terenu:**
a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów,
c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30 % powierzchni działki,
d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 60%,
e) funkcja usługowa może być łączona z funkcją produkcyjną jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako obiekty wolnostojące, dopuszcza się realizację funkcji podstawowych w oddzielnych obiektach i na oddzielnych działkach,
f) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją podstawową jako powierzchnie użytkowe wbudowane,
g) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
h) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
4) **zasady kształtowania zabudowy:**
a) maksymalna wysokość budynków w ramach funkcji podstawowej - do 15m, wysokość budowli - bez ograniczeń,
b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych - do 7m,
c) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 10-40°, dopuszcza się, dachy płaskie udokumentowane wymogami technologicznymi,

5) **zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:**
a) powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu, przedsięwzięcia, inwestycji, minimalna powierzchnia działki - 2000m^2,
b) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 8 m,
c) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg wewnętrznych, dojazdów do min.5m w liniach rozgraniczających.

§ **10.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się:
1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
2) funkcję uzupełniającą - zabudowa gospodarcza i obiekty towarzyszące związane z funkcją podstawową, zabudowa usługowa w zakresie usług podstawowych, nieuciążliwych,
3) **zasady zagospodarowania terenu:**
a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów; utrzymanie istniejących dojazdów,
c) obsługa komunikacyjna terenu objętego opracowaniem od strony drogi krajowej nr 62 powinna odbywać się jedynie poprzez zjazdy i drogi istniejące,
d) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40 % powierzchni działki budowlanej,
e) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
f) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane,
g) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej służących realizacji celu publicznego,
h) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
i) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m^2 w granicach działki,
j) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

4) zasady kształtowania zabudowy:
a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje naziemne (do 10 m);
b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6 m,
c) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m,
d) geometria dachów budynków mieszkalnych - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25-45°,
e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

3) **zasady i warunki podziału nieruchomości:**
a) minimalna powierzchnia działki dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 900m^2,
b) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej łączonej z usługową- 1500m^2,
c) minimalna szerokość frontu działki 22m,
d) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działki budowlanej i szerokości frontu przy realizacji zabudowy bliźniaczej,
e) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 8,0 m,
f) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg wewnętrznych, dojazdów do min.5m w liniach rozgraniczających.

§ 11.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U ustala się:
1) funkcję podstawową - zabudowa usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi;
2) funkcję uzupełniającą - zabudowa gospodarcza i obiekty towarzyszące związane z funkcją podstawową oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
3) **zasady zagospodarowania terenu:**
a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, ciągów pieszo-jezdnych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów; utrzymanie istniejących dojazdów,
c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
d) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
e) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją usługową jako powierzchnie użytkowe wbudowane,
f) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
g) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w granicach działki,
h) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
4) zasady **kształtowania zabudowy:**
a) maksymalna wysokość zabudowy usługowej 3 kondygnacje (do 12m),
b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7 m,
c) geometria dachów budynków usługowych - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 10-40°, dopuszcza się dachy płaskie wynikające z technologii,

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

a) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz realizacji dróg wewnętrznych o szerokości 8,0 m., dojazdów o szerokości min.5 m w liniach rozgraniczających.

§12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

Dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych, prowizorycznych w ramach zaplecza placu budowy na okres prowadzenia robót.

Rozdział IV
Przepisy przejściowe i końcowe

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

§ 14. Na terenach objętych ustaleniami planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno zatwierdzonego Uchwałą Nr 262/XXXIII/06 Rady Gminy w Słupnie z dnia 17 marca 2006r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 122 z dnia 25.06.06r. poz. 4009) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowo-mieszkaniowej w Nowym Gulczewie zatwierdzonego Uchwałą Nr 104/XVI/96 Rady Gminy w Słupnie z dnia 25 kwietnia 1996r. (Dz. Urz. Woj. Pł. Nr 8 z dnia 19.07.1996r. poz. 87)

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Słupno.

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

2.Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy Słupno.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy
Elżbieta Kuchta

RADCA PRAWNY