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

UCHWAŁA NR XXII/172/12
RADY GMINY W SŁUPNIE
z dnia 31 sierpnia 2012r.

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 (t. j. Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012r., poz. 647) oraz Uchwały Nr 48/VI/07 Rady Gminy w Słupnie z dnia 13 kwietnia 2007r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno w obrębie ewidencyjnym PGR Gulczewo,
Rada Gminy w Słupnie stwierdza:
§1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno w obrębie Gulczewo PGR jest zgodna z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno. W zmianie studium obszar objęty zmianą planu określony jest jako „tereny strefy działań inwestycyjnych wg dominującej funkcji mieszkaniowej, usługowo-mieszkaniowej, produkcyjno-usługowej oraz terenów związanych z wypoczynkiem, rekreacją i sportem".

oraz uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Gulczewo PGR, zwaną dalej „planem", obejmującą obszar o powierzchni ok. 37 ha położony w obrębie ewidencyjnym Gulczewo PGR.
2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 literami ABCD i EFGHIJKLMNOPRS stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do Uchwały są:
   1) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący integralną część planu - załącznik Nr 1,
   2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - załącznik Nr 2,
   3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 3.

§ 3. 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek,

9) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
11) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych,

2. Plan nie określa:
1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy,
2) granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości,
3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ze względu na brak zasobów kulturowych w granicach planu,

3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania,
2) linie zabudowy,
3) funkcje terenu oznaczone symbolami,
4) klasy techniczne dróg i ulic.

§ 4.1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą,
2) **przepisach szczególnych (odrębnych)** – 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 lub różnym sposobie zagospodarowania,
4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać (stanowić więcej niż 50 %) na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
5) **liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną lub nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych),
6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację,
7) **funkcja usługowa w zakresie usług 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 takich jak:
   - handel detaliczny, gastronomia,
   - naprawy, remonty, konserwacje indywidualnych sprzętów i urządzeń konsumentów,
   - wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
   - usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
   - niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, kultury,
   - 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, powodowany emisją gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikający ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń,
9) **nieuciążliwe usługi i produkcja** – rozumie się przez to instalacje powodujące emisje nieszkodliwe dla zdrowia ludzi i stanu środowiska, nie pogarszające walorów estetycznych

środowiska, nie powodujące przekroczenia standardów jakości środowiska i nie pogarszające zagrożenia życia i zdrowia ludzi,

10) **maksymalna wysokość zabudowy** - wysokość liczona od istniejącego poziomu terenu do kalenicy dachu w przypadku dachów dwu- i wielospadowych lub gzymsu nad ostatnią kondygnacją w przypadku dachów płaskich.

11) **intensywność zabudowy** – udział powierzchni ogólnej budynku (wszystkich kondygnacji) w powierzchni działki.

Rozdział II
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem **1.MW,**
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN,**
3) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **U/MN,**
4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej o niskiej intensywności oznaczone symbolem **MN_1,**
5) tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów oznaczone symbolem **U/P,**
6) tereny dróg publicznych w kategoriach:
   ulicy głównej ruchu przyśpieszonego - **KDGP**
   ulicy zbiorczej - **KDZ**
   ulicy lokalnej - **KDL**
   ulicy dojazdowej - **KDD**
   ciąg pieszo-rowerowy - **KP**
7) tereny infrastruktury technicznej:
   - stacje transformatorowe - **E**
   - stacja wodociągowa - **W**

§ 6.1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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 dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wysokości obiektów przemysłowych do 12 m oraz 15 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
3) realizacja ogrodzeń przy drogach publicznych w linii rozgraniczającej ulic ustalonej w planie lub poza nimi w granicach działki; stosowanie ogrodzeń ażurowych, wykorzystanie elementów betonowych ograniczyć do części konstrukcyjnych,
4) kształtowanie pasów zieleni w liniach rozgraniczających ulic,
5) zakaz sytuowania wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych na terenach przyległych do ulic w obszarze zabudowy mieszkaniowej, ograniczenie powierzchni reklamowych (np. zawieszonych na obiektach) do wielkości $6m^2$
6) zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów związanych z ochroną środowiska oraz stanowiących wyposażenie szlaków turystycznych,
7) nie przekraczanie ustalonej planem intensywności zabudowy poprzez zachowanie stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
8) utrzymywanie obiektów oraz zagospodarowania działki we właściwym stanie technicznym i estetycznym.

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się następujące zasady:
   1) zakaz lokalizacji w granicach zwartej zabudowy jednostki osadniczej, inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
   2) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych czynników grzewczych: gaz, energia elektryczna, olej opałowy i węgiel wzbogacony o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,
   3) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic działek szczególnie na terenach oznaczonych symbolem **U/P**,
   4) maksymalne wykorzystanie istniejącej zieleni w zagospodarowaniu,
   5) obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekowa i odpadami stałymi, gromadzenie odpadów komunalnych w miejscach wyłącznie do tego przeznaczonych,
   6) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, cieków dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych, oraz zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu,
   7) nakaz zagospodarowania przynajmniej 50% (MN), 60% (MN_1) i 30% (U/P) terenu każdej działki zielenią towarzyszącą – powierzchnia biologicznie czynna,
   8) kształtowanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
   9) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć na terenach U/P i inwestycji celu publicznego,
   10) zachowanie cieków i rowów melioracyjnych oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy o szerokości min. 3,0 m od skarpy rowów i od ogrodzeń o szerokości min. 1,5 m od skarpy rowów, zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
   11) uzupełnianie istniejących oraz tworzenie nowych zespołów zadrzewień wzdłuż cieku,
   12) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi,
   13) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,
   14) na terenach położonych w granicach występowania złożonych lub skomplikowanych warunków gruntowych (zagrożenie procesami osuwiskowymi) należy przed realizacją inwestycji ustalić geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych,
   15) eksploatacja instalacji powodującej wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie może powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

§ 8. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne:
   1) drogi i ulice w liniach rozgraniczających oznaczone symbolem **KDGP, KDZ, KDL, KDD, KP.**

2) tereny usług publicznych stanowiących funkcję dopuszczalną w ramach funkcji podstawowej na terenach 1.MW.

2. Na terenach wymienionych w ust.1 pkt 1 dopuszcza się sytuowanie budowli i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z Zarządcą
   1) ustala się zakaz sytuowania wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych w liniach rozgraniczających ulic na odcinkach przylegających do terenów **MN, MN_1.**

3. Zasady zagospodarowania terenów wymienionych w ust.1 pkt 2 zgodnie z § 12.
   1) budynki użyteczności publicznej muszą posiadać charakter identyfikatorów przestrzeni, osiągany przez zastosowanie wyróżniającej się z otoczenia architektury lub rodzajów materiałów wykończeniowych elewacji zharmonizowanych z otoczeniem.

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

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Obowiązuje zasada koordynacji w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
   a) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających ulic z możliwością tworzenia pasów technologicznych infrastruktury technicznej (nie dotyczy ulic w liniach rozgraniczających), przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   b) dopuszcza się sytuowanie urządzeń liniowych poza liniami rozgraniczającymi ulic, przy zachowaniu przepisów odrębnych.
   c) dopuszcza się sytuowanie, przebudowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych za zgodą zarządcy drogi,
   d) urządzenia liniowe powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu po granicach własności i wzdłuż istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu,
   e) zabrania się umieszczania sieci i urządzeń infrastruktury w pasach drogowych dróg powiatowej i krajowej – odstępstwa, w szczególnie uzasadnionych przypadkach mogą nastąpić wyłącznie za zgodą Zarządcy drogi. Warunki powyższe nie dotyczą przyłączy.
   f) dopuszcza się wydzielanie działek, w tym pasów technologicznych (nie dotyczy dróg i ulic w liniach rozgraniczających) dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z technologii,
   g) 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 wiejski oparty na ujęciu w Gulczewie:
   1) należy zapewnić awaryjne zasilanie stacji ujęcia wody dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych,
   2) dla terenów **U/P** dopuszcza się realizację indywidualnych lokalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę.

4. Obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekowa:
   1) obsługa zbiorczą siecią kanalizacji sanitarnej, w układzie grawitacyjno – pompowym, w ramach aglomeracji Słupno,

2) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne,
3) dla terenów oznaczonych symbolem U/P dopuszcza się realizację indywidualnych systemów oczyszczania dla ścieków przemysłowych o ładunku zanieczyszczeń przekraczającym wartości dopuszczalne dla wprowadzenia ścieków do kanalizacji komunalnej.

5. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów drogowych i ulic na terenach zabudowanych do lokalnych kanalizacji deszczowych wyposażonych na wylotach w urządzenia oczyszczające:
   1) dopuszcza się powierzchniowe systemy odwadniające (rowy przydrożne, urządzenia ściekowe).
   2) wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia kablowej lub napowietrznej na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:
   1) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej – 12 kW na budynek w zabudowie mieszkaniowej, 16kW w zabudowie usługowej lub wg warunków przyłączenia,
   2) przyłącza energetyczne nn wykonać jako napowietrzne lub kablowe, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (linii rozgraniczającej drogi) lub na elewacji budynku,
   3) stacje transformatorowe SN/NN lokalizować w środku obciążenia energetycznego przy ulicach, w wykonaniu napowietrznym lub wnętrzowym w zależności od architektury obiektów, zapotrzebowania mocy i możliwości terenowych. Dopuszcza się wydzielenie działki pod lokalizację stacji z zapewnieniem dojazdu.
   4) budowę i przebudowę sieci oraz rozbudowę urządzeń elektroenergetycznych należy prowadzić w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci,
   5) dla linii napowietrznych 15 kV wyznacza się szerokość stref ochronnych od linii w każdą stronę po 5 m; w strefie obowiązuje:
      a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
      b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych po uzyskaniu opinii zarządcy sieci,
   6) realizacja oświetlenia ulicznego na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających ulic.
7. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów, w tym awaryjną łączność 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 i zgodnie z przepisami odrębnymi,
   3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i MN_1 dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi:

1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko.

2) odpady technologiczne powinny być w pierwszej kolejności poddane odzyskowi lub unieszkodliwiane w miejscu ich powstawania,

3) prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) dopuszcza się organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych.

9. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła. Zastosowanie ekologicznych nośników energii, dopuszcza się stosowanie węgla w formie wzbogaconej (o niskiej zawartości siarki).

10. Zaopatrzenie w gaz przewodowy:
1) w oparciu o system gazyfikacji przewodowej poprzez rozbudowę gazociągów średniego ciśnienia,
2) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny na terenach U/P.

11. Przebudowa bądź likwidacja istniejącej sieci drenarskiej i rowów po uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Oddział w Płocku

1) obowiązuje zachowanie pasa szerokości min. 3 m wolnego od zabudowy kubaturowej i odległości 1,5m ogrodzenia od skarpy rowu.
2) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
3) na terenach zmeliorowanych przebudowę sieci drenarskiej wykonać w oparciu o projekt techniczny.

12. Plan ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych

1) **KDGP** – tereny komunikacji kołowej, ulica główna ruchu przyśpieszonego (droga krajowa Nr 62) o następujących zasadach zagospodarowania oraz zgodnie z przepisami odrębnymi:
   - szerokość w liniach rozgraniczających 60m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z poszerzeniem w obrębie skrzyżowań zgodnie z przepisami odrębnymi,
   - realizacja skrzyżowań w formie skrzyżowań skanalizowanych lub węzłów drogowych,
   - dwie jezdnie z możliwością zwiększenia ilości pasów ruchu w obrębie skrzyżowań,
   - obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, zakaz bezpośrednich zjazdów na posesje – odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
   - dopuszcza się sytuowanie torowiska tramwajowego w momencie wybudowania i oddania do użytkowania nowego odcinka drogi krajowej Nr 62, co będzie skutkowało zaliczeniem obecnego odcinka drogi do kategorii dróg gminnych,
   - dopuszcza się sytuowanie zatok autobusowych dla komunikacji zbiorowej i dróg serwisowych,
   - dopuszcza się sytuowanie ścieżek rowerowych, chodników, zieleni urządzonej oraz urządzeń chroniących obszary przyległe przed oddziaływaniem ruchu - hałasem (ekrany i przegrody akustyczne),
   - zakaz: lokalizowania wszelkich form parkowania z wyłączeniem zatok dla komunikacji miejskiej, lokalizowania zjazdów indywidualnych,
2) **KDZ** - tereny komunikacji kołowej, ulica zbiorcza (droga powiatowa Nr 2901W):
   - szerokość w liniach rozgraniczających 20 m,
   - ulica jednojezdniowa, dwupasmowa,

- obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania – odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zachowuje się istniejące, prawnie usankcjonowane zjazdy; ograniczenie liczby zjazdów w procesie przekształcania i podziałów terenów,

3) **KDL** - tereny komunikacji kołowej, ulice lokalne:
- szerokość w liniach rozgraniczających: 12 - 15 m oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,

4) **KDD** - tereny komunikacji kołowej, ulice dojazdowe:
- szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
- ulice jednojezdniowe, dwupasmowe, dopuszcza się realizację ulic jako jednoprzestrzennych,
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,

5) **KP** - ciąg pieszo - rowerowy
- szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m
- dopuszcza się sytuowanie chodników, ścieżek rowerowych, tras konnych oraz urządzeń związanych z obsługą tego ruchu.

6) uszczegółowienie elementów istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego może być dokonywane w projektach technicznych bez zmiany podstawowych parametrów.

13. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 12:
1) zgodnie z przepisami odrębnymi,
2) w stosunku do budynków istniejących na terenie pasa drogowego, które nie powodują zagrożenia bezpieczeństwa ruchu, stosuje się odpowiednio przepisy o drogach publicznych,
3) dopuszcza się sytuowanie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic KDGP, KDZ, KDL,
4) dopuszcza się sytuowanie ścieżek rowerowych wzdłuż pasów drogowych poza liniami rozgraniczającymi ulic z zachowaniem przepisów odrębnych,
5) ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających ulic lub w granicach działek,
6) w procesie dokonywania podziałów nieruchomości w celu poszerzenia istniejących dróg publicznych dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa drogowego na wysokości istniejących budynków, które znalazły się w liniach rozgraniczających dróg.

14. Ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu:

1) określone nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy obowiązują w stosunku do nowoprojektowanych, rozbudowywanych obiektów budowlanych, istniejąca zabudowa może być utrzymana, przebudowana, nadbudowana, rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego) w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.

15. Ustala się następujące zasady parkowania:
1) dopuszcza się urządzanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic o rozstawie min. 12 m;
2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
- dla terenów usług - 30 miejsc parkingowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych,

- dla zabudowy mieszkaniowej min. 2 miejsca parkingowe,
- dla zakładów produkcyjnych i rzemiosła - 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;

3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt 2) właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek.

Rozdział III
Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 10.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN, 3MN** ustala się:

1) **funkcję podstawową** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
2) **funkcję uzupełniającą** - usługową w zakresie usług konsumpcyjnych;

2. **zasady zagospodarowania terenu**:
   a) linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   b) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic lokalnych, dojazdowych i wydzielonych dróg wewnętrznych,
   c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50 %,
   d) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
   e) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową jako wbudowana lub jako obiekty wolnostojące,
   f) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
   g) zabudowa mieszkaniowa realizowana jako wolnostojąca lub bliźniacza,
   h) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m^2 w granicach działki,
   i) wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,2-0,4,
   j) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
3. **zasady kształtowania zabudowy**:
   a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 9 m (2 kondygnacje),
   b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych o wysokości do 5 m,
   c) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45°, układ kalenic głównych równolegle do ulic KDL na działkach przyległych do tych ulic,
   d) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych: 10-18m,
   e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
4. **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
   a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m^2,
   b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 22 m,
   c) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działki budowlanej i szerokości frontu przy zabudowie bliźniaczej,
   d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° lub zachowanie istniejącego,

e) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdów 5 m dla długości dojazdu do 100m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 10 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.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m^2.

§ 11.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **$4MN_1$, $5MN_1$** ustala się:

1) **funkcję podstawową** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o niskiej intensywności wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) **funkcję uzupełniającą** - usługową w zakresie usług konsumpcyjnych;

2. zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic lokalnych, dojazdowych i wydzielonych dróg wewnętrznych,

c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60 %,

d) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

e) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,

f) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane, lokal użytkowy nie powinien przekraczać 40% powierzchni użytkowej budynku,

g) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m^2 w granicach działki,

h) wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,2-0,3,

i) na terenach położonych w granicach występowania złożonych lub skomplikowanych warunków gruntowych (zagrożenie procesami osuwiskowymi) należy przed realizacją inwestycji ustalić geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych,

j) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3. zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 8 m (2 kondygnacje),

b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych o wysokości do 5 m,

c) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45°, układ kalenic głównych równolegle do ulic KDL na działkach przyległych do tych ulic,

d) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych: 12 - 25m,

e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki - 2000 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° lub zachowanie istniejącego,

d) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdów 5 m dla długości dojazdu do 100m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m,

e) 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.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki - 2000 m^2.

§ 12.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MW** ustala się:

1) **funkcję podstawową** - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z obiektami towarzyszącymi;
2) **funkcję uzupełniającą** - usługowa w zakresie usług bytowych oraz usług celu publicznego,

2. **zasady zagospodarowania terenu**:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   b) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki,
   c) funkcja usługowa realizowana jako wbudowana w obiekty mieszkaniowe lub jako obiekty wolno stojące,
   d) dopuszcza się zabudowę usługową celu publicznego na wydzielonych działkach,
   e) dopuszcza się budowę budynków garażowych i gospodarczych,
   f) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

3. **zasady kształtowania zabudowy**:
   a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 15 m (4 kondygnacje),
   b) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej - 5 m,
   c) geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45°, układ kalenic głównych równolegle do ulic KDL na działkach przyległych do tych ulic,
   d) dla zabudowy usługowej celu publicznego obowiązuje staranna architektura dostosowana gabarytami i formą do regionalnych tradycji zabudowy i krajobrazu, a jednocześnie będąca identyfikatorem przestrzeni;

4. **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:
   a) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy usługowej wolnostojącej - 500m^2,
   b) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° lub zachowanie istniejącego.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki dla zabudowy usługowej wolnostojącej - 500m^2.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6.U/MN** ustala się:

1) **funkcję podstawową** - zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych i mieszkaniowa jednorodzinna dla prowadzących działalność;
2) **funkcję uzupełniającą** - zabudowa usługowa rzemieślnicza;

2. **zasady zagospodarowania terenu:**
   a) linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   b) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic lokalnych, dojazdowych i wydzielonych dróg wewnętrznych;
   c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30 %,
   d) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako wolnostojąca lub wbudowana w funkcję usługową, zakaz realizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej,
   e) dopuszcza się sytuowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m^2
   f) dopuszcza się realizacje przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

g) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
h) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych,
i) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych od strony ulic publicznych,
j) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

3. **zasady kształtowania zabudowy:**
a) maksymalna wysokość budynków usługowych - 12 m, maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 9 m,
b) geometria dachów budynków: układ połaci dachowych - dachy dwu lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 20-45°,

4. **szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:**
a) dopuszcza się podziały terenu z zachowaniem przepisów odrębnych,
b) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej łączonej z funkcją usługową - 2000m^2,
c) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 22 m,
d) powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu,
e) przy podziale terenów uwzględnić szerokość dojazdów – min. 6 m,
f) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° lub zachowanie istniejącego.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej łączonej z funkcją usługową - 2000m^2.

§ 14.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **7U/P, 8U/P** ustala się:
1) **funkcję podstawową** - zabudowa usługowa, produkcyjna, składów i magazynów
2) **funkcje uzupełniające** - zabudowa usług komunalnych;

2. **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,
c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30 %,
d) na terenach położonych w granicach występowania złożonych lub skomplikowanych warunków gruntowych (zagrożenie procesami osuwiskowymi) należy przed realizacją inwestycji ustalić geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych,
e) nakaz maksymalnego zachowania i wykorzystania w zagospodarowaniu istniejącej na terenie 8U/P zieleni wzdłuż cieku,
f) dopuszcza się sytuowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
g) dopuszcza się lokalizację drogi serwisowej, z możliwością wydzielenia odrębnych działek, przy południowej linii rozgraniczającej terenów,
h) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu;
i) utrzymanie rezerwy terenowej w okresie 5 lat na terenie 7U/P dla zajezdni tramwajowej, oznaczonej na rysunku planu (Tr), dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie zgodnie z funkcją podstawową,
j) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości 2 m wzdłuż granicy działki zielenią izolacyjną - wysoką i niską,
k) dopuszcza się realizację funkcji uzupełniającej na wydzielonych działkach.

3. **zasady kształtowania zabudowy:**
   a) maksymalna wysokość budynków - 12 m,
   b) geometria dachów - dachy dwu i wielospadowe z uwzględnieniem spadków połaci 20-40^0, dopuszcza się dachy płaskie udokumentowane wymogami technologicznymi,
   c) forma i skala obiektów powinna być dostosowana do potrzeb technologicznych,
   d) w podpiwniczeniach budynków może być wymagane uwzględnienie pomieszczeń o wzmocnionej konstrukcji z przeznaczeniem dla ochrony mieszkańców;

4. **szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**
   a) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, zapewnienie dojazdów o szerokości min. 6 m w liniach rozgraniczających,
   b) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy usługowej lub produkcyjnej - 1500m^2,
   c) minimalna szerokość frontu działki – 30m,
   d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° lub zachowanie istniejącego.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki dla zabudowy usługowej lub produkcyjnej - 1500m^2.

§ 15.1. Ustala się funkcję terenów związanych z infrastrukturą techniczną:
1) oznaczonych symbolem **9 W** - obiekty służące do zaopatrzenia w wodę;
2) oznaczonych symbolem graficznym – proponowane lokalizacje obiektów służących do gromadzenia, przesyłania i oczyszczania ścieków;
3) oznaczonych symbolem **E** - obiekty i urządzenia elektroenergetyczne;

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
   1) obowiązuje staranne zagospodarowanie, architektura wynikająca z potrzeb technologicznych,
   2) zaleca się obsadzenie granic lokalizacji zielenią,
   3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie tylko związanych z zaopatrzeniem w wodę na terenie 9W.

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

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **U/P, U/MN, 1.MW** dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych, prowizorycznych w ramach zaplecza placu budowy na okres prowadzenia robót.

2. Dla terenu oznaczonego **7U/P** i **1.MW** dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie do czasu realizacji funkcji - odpowiednio zajezdni tramwajowej i usług celu publicznego lub w terminie 5 lat.
   1) realizacja obiektów i urządzeń tymczasowych o parametrach zgodnie z § 14 i 12.

Rozdział IV
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 17. 1. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno zatwierdzonego Uchwałą Nr 262/XXXIII/06 Rady Gminy w Słupnie z dnia 17 marca 2006r w zakresie objętym niniejszą Uchwałą.

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

§ 18. 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