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

UCHWAŁA NR 201/XXXII/12
RADY GMINY W SŁUPNIE

z dnia 13 listopada 2012 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Cekanowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r., poz. 647), w związku z uchwałą nr 390/XL/10 Rady Gminy w Słupnie z dnia 30 sierpnia 2010r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Cekanowie, Rada Gminy w Słupnie stwierdza:

§ 1. Projekt zmianymiejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Cekanowie jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno. W studium obszar objęty zmianą planu określony jest jako „tereny zabudowy mieszkaniowej". oraz uchwala, co następuje:

Rozdział I.

Ustalenia ogólne

§ 2. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Cekanowie, obejmującą teren położony w Cekanowie – dz. nr ew. 287/21 zwaną dalej „planem".

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, który stanowi załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki:

1) rysunek planu w skali 1:1000 – Zał. nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 3.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu terenów;

4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego;

8) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;

9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

10) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

2. Plan nie określa:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

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

1) granice obszaru objętego planem w obrębie, dla którego obowiązują ustalenia;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenie terenu - określone symbolem;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) charakterystyczne wymiary;

6) inne ustalenia i oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Słupnie;

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, stanowiący załącznik 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) **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;

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

8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - 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, wyznaczoną zgodnie z PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie powierzchniowych wskaźników
i kubaturowych);

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 mieszkaniowo - usługowej** - należy przez to rozumieć teren przewidziany pod zabudowę mieszkaniową z wbudowaną lub dobudowaną funkcją usługową, nieuciążliwą lub realizowaną w obiektach wolnostojących, której uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska przyrodniczego poza terenem, do którego prowadzący działalność usługową ma tytuł prawny;

11) **funkcja usługowa w zakresie usług podstawowych (konsumpcyjnych, bytowych)** należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług związanych z zaspokajaniem 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.

12) **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

13) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od istniejącego poziomu terenu do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy);

14) **wskaźniku powierzchni zabudowanej** – należy przez to rozumieć udział powierzchni pod budynkami i dojazdami oraz powierzchni utwardzonej w powierzchni działki lub obszaru zajętego pod daną inwestycję;

15) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć udział powierzchni ogólnej budynku (wszystkich kondygnacji) w powierzchni działki.

2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a wyżej nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 5. Przeznaczenie terenów

1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:

1) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony symbolem **MN/U**

2) teren dróg publicznych oznaczony symbolem **KDL** - ulice lokalne o szerokościach w liniach rozgraniczających 12 - 15m.

3) teren lasów i zalesień oznaczony symbolem **ZL** .

Rozdział II.
Ogólne ustalenia planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ogólne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Ustala się za obowiązujące:

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 3 kondygnacji (12m.),

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) o wielkości do $6m^2$,

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

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

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

1. Na terenie objętym 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 , na podstawie przepisów odrębnych, zgodnie z wytycznymi w nich zawartymi, między innymi obowiązuje:

1) ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz formowanie nowych zadrzewień przydrożnych;

2) zachowanie rzeźby terenu;

3) 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 – powierzchnia biologicznie czynna;

2) utrzymanie i ochrona istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, cieków i związanych z nimi terenów podmokłych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych, maksymalne wykorzystanie istniejących zadrzewień w zagospodarowaniu;

3) kształtowanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia;

4) zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, eko-groszek lub odnawialne źródła energii;

5) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu.

§ 8. 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:

1) wzdłuż układów komunikacyjnych, w liniach rozgraniczających ulic lub poza liniami rozgraniczającymi ulic, przy zachowaniu przepisów szczególnych;

2) 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;

3) sieć na działkach budowlanych powinna być prowadzona w maksymalnym stopniu po granicach własności i wzdłuż istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;

4) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu.

2. Dopuszcza się możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnychuzbrojenia 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 istniejący wodociąg gminny.

4. Uporządkowana gospodarka ściekowa winna być oparta o zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej.

5. W zakresie składowania odpadów obowiązuje postępowanie z odpadami komunalnymi na zasadach obowiązujących w gminie.

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez lokalne kanalizacje deszczowe wyposażone na wylotach w urządzenia oczyszczające.

1) Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska.

2) Dopuszcza się powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy, itp.).

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:

1) przyłącza energetyczne nn wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych w linii rozgraniczającej ulicy,

2) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców, wymagających zwiększonej ilości zasilania, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować na podstawie odrębnych projektów w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez ZE wnioskodawcy.

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

1) Rozbudowa i budowa sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystującej 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 lokalizacje infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

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 wg regulacji gminnych.

10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z preferencją proekologicznych nośników energii.

11. 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) lub ciągu pieszo-jezdnego,

3) do czasu realizacji zbiorczego systemu dopuszcza się stosowanie stałych zbiorników na gaz płynny.

12. W zakresie komunikacji:

1) Utrzymuje się istniejące drogi publiczne, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb;

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

a) ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających ulic lub w granicach działek;

b) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, ścieki) lub poprzez kanalizację deszczową wyposażoną na wylotach w urządzenia podczyszczające;

13. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach projektowanych do zainwestowania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

14. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) zapewnić miejsca parkingowe, w tym dla terenów usług - 2 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej budynków.

2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt 1) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki.

Rozdział III.
Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

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

1) **przeznaczenie podstawowe** – zabudowa na potrzeby funkcji mieszkaniowej i usługowej realizowane w obiektach wolnostojących lub zblokowanych; funkcja usługowa nie może powodować przekraczania norm dopuszczalnych stężeń dla emitowanych zanieczyszczeń w rozumieniu aktualnie obowiązujących przepisów;

2) **przeznaczenie uzupełniające** – budynki gospodarcze i garaże realizowane dla potrzeb obsługi funkcji podstawowej, dopuszcza się ich sytuowanie przy granicy działki;

3) **zasady zagospodarowania terenu:**

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

b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych,

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

f) powierzchnia zabudowy i utwardzona nie może przekraczać 70% powierzchni ogólnej działki,

g) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

h) wskaźnik intensywności zabudowy 0,3-0,6.

4) **zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 3 kondygnacje naziemne (do 12m),

b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5 m,

c) dachy budynków dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°,

d) obsługa komunikacyjna terenu z istniejących ulic lokalnych o szerokości w liniach rozgraniczających 12 - 15 m.

e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu.

5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu

1. Utrzymuje się jako tymczasowe - dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie.

Rozdział IV.
Przepisy przejściowe i końcowe

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

§ 12. Na terenieobjętym ustaleniami planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Cekanowie,zatwierdzonego Uchwałą Nr 268/XIX/01 Rady Gminy Słupno z dnia 26 lutego 2001r.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Słupno.

§ 14. 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
w Słupnie

Elżbieta Kuchta

RADCA PRAWNY
mgr Henryk Jastrzębski
Wa-P-147