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

**UCHWAŁA NR 262/XXVIII/13**
**RADY GMINY W SŁUPNIE**

z dnia 28 czerwca 2013 r.

**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 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013r., poz. 594), art. 20 ust. l i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.) oraz Uchwały Rady Gminy w Słupnie Nr 418/XLII/10 z dnia 29 października 2010r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno Rada Gminy w Słupnie stwierdza:

**§ 1.** Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno zatwierdzonego Uchwałą Nr 80/X/11 z dnia 29.08.2011r. W zmianie studium obszar objęty zmianą planu określony jest jako „tereny zabudowy o funkcji mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej" oraz uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**
**Przepisy ogólne**

**§ 2.** 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno obejmującą tereny położone w Cekanowie - działka nr 347, Starym Gulczewie - działki nr 18/1, 28/9, Miszewku-Stefany - działki nr 49/2, 57/1, Miszewku Strzałkowskim - działka nr 35, Mijakowie - działki nr 121, 122, Szeligach - działka nr 122, Nowym Gulczewie - działka nr 13/11 zwaną dalej „planem".

2. Granice obszarów objętych ustaleniami planu oznaczone są na rysunkach planu sporządzonych w skali 1:1000 i 1:2000 stanowiących załączniki do niniejszej uchwały. Załącznikami do Uchwały są:

1) rysunki planu w skali 1:1000 i 1:2000, stanowiące integralną część uchwały - Zał. Nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - Zał. Nr 10,

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - Zał. Nr 11.

**§ 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 ograniczenia w użytkowaniu terenów,

4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

6) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,

7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,

8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,

9) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,

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

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

12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych i ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, a także obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

3. Na rysunku 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 – określone symbolem,

5) charakterystyczne wymiary,

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

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

1) **planie** - należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą,

2) **przepisach szczególnych i 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 i różnych zasadach zagospodarowania,

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

10) **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;

11) **wskaźniku 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. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**,

b) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczone symbolem **U/MN**

c) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczone symbolem **P/U**,

d) tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej oznaczone symbolem **MNZ**,

e) tereny lasów oznaczone symbolem **ZL**,

f) tereny dróg publicznych w kategoriach:

- ulica lokalna **KDL** o szerokościach w liniach rozgraniczających 12 -15m
- ulica zbiorcza **KDZ** o szerokościach w liniach rozgraniczających 20m
- ulica dojazdowa **KDD** o szerokościach w liniach rozgraniczających 10m

g) tereny ciągu pieszo-jezdnego oznaczone symbolem **KPJ** o szerokościach w liniach rozgraniczających 6-8m.

## Rozdział 2.
## Ogólne ustalenia Planu

**§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Obowiązuje:

1) stosowanie rozwiązań architektonicznych obiektów nawiązujących do tradycyjnej, regionalnej zabudowy, co umożliwi poprawę walorów estetycznych i krajobrazowych,

2) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, a w szczególności ograniczenie wysokości obiektów do 10m. na terenach mieszkaniowych i 15m. na terenach produkcyjno-usługowych,

3) realizacja ogrodzeń przy drogach publicznych w linii rozgraniczającej ulic ustalonej w planie lub poza nimi w granicach działki; obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych,

4) zachowanie ustalonej planem wielkości powierzchni biologicznie czynnej,

5) zakaz sytuowania wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych, ograniczenie powierzchni reklamowych (np. zawieszonych na obiektach) 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 i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

**§ 7. 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 (oprócz terenów położonych w Starym Gulczewie i Nowym Gulczewie), 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,
- zachowanie rzeźby terenu,

- zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegowej rzeki Słupianki, za wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej

1) w granicach obszaru chronionego krajobrazu wprowadza się zakaz lokalizacji:

a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć infrastrukturalnych inwestycji celu publicznego,

b) zakaz, o którym mowa w pkt a), nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na terenach U/MN i P/U, 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 – powierzchni 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) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, eko-groszek lub inne o niskiej zawartości siarki lub odnawialnych źródeł energii,

6) 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,

7) na terenie działek nr ewid. 13/11 w Nowym Gulczewie oraz nr ewid. 122 w Szeligach mogą wystąpić procesy osuwania się mas ziemnych – ze względu na możliwość wystąpienia złożonych lub skomplikowanych warunków gruntowych wymagane jest ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego,

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

9) eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

**§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Obiekty zabytkowe znajdujące się odpowiednio w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i podlegające ochronie konserwatorskiej stanowią:

1) stanowisko archeologiczne

- Szeligi nr 7 zlokalizowane na dz. nr ew. 122 w Szeligach, które podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na mocy przepisu art. 6 ust. 1 pkt 3a i 3b ustawy dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

2) na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.

2. W granicach stanowiska archeologicznego – oznaczonego na rysunku stanowiącym załącznik nr 8 do projektu zmiany planu - obowiązuje:

1) wymóg przeprowadzenia i pokrycia kosztów badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków,

2) uzyskanie (w trybie decyzji administracyjnej) pozwolenia właściwego konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych o których mowa w pkt 1),

3) zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, o których mowa w pkt 1), ustala Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny,

4) egzemplarz dokumentacji badań, o których mowa w pkt 1), podlega po ich zakończeniu nieodpłatnemu przekazaniu właściwemu konserwatorowi zabytków.

**§ 9. 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) sieć na działkach budowlanych powinna być prowadzona w maksymalnym stopniu po granicach własności i wzdłuż istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu, z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,

d) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z technologii.

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 rozbudowę sieci zbiorczej i przyłączy,

4. Uporządkowana gospodarka ściekowa winna być oparta:

a) o zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej w Nowym Gulczewie, Cekanowie,

b) dopuszcza się do czasu budowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków,

c) dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków.

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 warunków Zakładu Energetycznego 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 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 budowę instalacji i urządzeń radiokomunikacyjnych i telekomunikacyjnych na terenach P/U, U/MN na terenach MN, MNZ 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 gaz przewodowy w systemie gazociągów średniego ciśnienia na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci:

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

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

1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,

2) zachowanie tej części systemu melioracyjnego, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiednich,

3) na terenach zmeliorowanych wykonać przebudowę sieci drenarskiej w oparciu o projekt techniczny najpóźniej przed dokonaniem podziałów geodezyjnych,

4) obowiązuje zachowanie pasa wolnego od ogrodzeń o szerokości 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowów.

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 - 2 miejsca parkingowe na 100m$^2$ powierzchni użytkowej budynków,

- dla zabudowy mieszkaniowej min. 1 miejsce parkingowe na działce budowlanej,

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

## Rozdział 3.
## Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

**§ 10.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U/MN ustala się:

1) funkcję podstawową - zabudowa usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna;

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) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dróg wewnętrznych,

c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej minimum 30% powierzchni działki,

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

e) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane, dopuszcza się też realizację funkcji usługowej i mieszkaniowej w oddzielnych obiektach wolnostojących,

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

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

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

i) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1-0,5

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 2 kondygnacje naziemne (do 10m.), przy realizacji budynku usługowego wolnostojącego dopuszcza się wysokość do 12m.,

b) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych – 20,0m,

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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg,

b) minimalna powierzchnia działki - 1500m$^2$ z wyjątkiem działek już zainwestowanych zabudową podstawową,

c) minimalna szerokość frontu działki 25m,

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

e) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 6,0 m. a w przypadku prowadzenia sieci uzbrojenia szerokość w liniach rozgraniczających min. 8,0 m. dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz realizacji dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych min. 6m w liniach rozgraniczających.

6) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500m$^2$.

**§ 11.** 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 minimum 20% powierzchni działki,

d) powierzchnia zabudowy i utwardzona nie może przekraczać 80% powierzchni ogólnej działki,

e) funkcja usługowa może być łączona z funkcją produkcyjną jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako obiekty wolnostojące, dopuszcza się też 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,

i) wskaźnik intensywności zabudowy 0,2-0,6

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynków w ramach funkcji podstawowej - do 15m., wysokość budowli – bez ograniczeń,

b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 7 m.,

c) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 10-40°, dopuszcza się dachy płaskie udokumentowane wymogami technologicznymi.

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału 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 min. 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. 6m w liniach rozgraniczających.

d) minimalna szerokość frontu działki 30,0,

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

6) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000m$^2$.

**§ 12.** 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 oraz obiekty towarzyszące związane z funkcją podstawową, zabudowa usługowa w zakresie usług podstawowych,

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) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej minimum 40% powierzchni działki,

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

e) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane,

f) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej służących realizacji celu publicznego,

g) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,

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

i) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1-0,4

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 2 kondygnacje naziemne (do 10m.),

b) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – do 18,0 m.,

c) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki - 1200m$^2$ dla terenów nieskanalizowanych i 600 m$^2$ po skanalizowaniu,

b) minimalna szerokość frontu działki 22m,

c) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działki budowlanej i szerokości frontu przy realizacji zabudowy bliźniaczej,

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

e) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 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. 6m. w liniach rozgraniczających.

6) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1200m$^2$ dla terenów nieskanalizowanych i 600 m$^2$ po skanalizowaniu.

**§ 13.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNZ ustala się:

1) **funkcję podstawową** - zabudowa mieszkaniowa rezydencjonalna wraz z obiektami towarzyszącymi,

2) **funkcję uzupełniającą** - zabudowa gospodarcza oraz obiekty towarzyszące związane z funkcją podstawową oraz zabudowa usługowa w zakresie rekreacji, sportu i turystyki,

3) **zasady zagospodarowania terenu:**

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

b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów, utrzymanie istniejących dojazdów,

c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej minimum 60% powierzchni działki,

d) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją usługową jako powierzchnie użytkowe wbudowane, oddzielne obiekty lub realizowane na wydzielonej działce,

e) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w granicach działki,

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

g) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1-0,3

4) **zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość budynków do 10m.,

b) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – 30,0m.,

c) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7 m.,

d) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°,

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

a) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz realizacji dróg wewnętrznych, dojazdów o szerokości min. 6m. w liniach rozgraniczających.

b) minimalna powierzchnia działki – 2000 m$^2$,

c) minimalna szerokość frontu działki 25 m,

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

6) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m$^2$,

**§ 14.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL ustala się:

1) **funkcję podstawową** - tereny lasów,

2) **funkcję uzupełniającą** – obiekty infrastruktury,

3) **zasady zagospodarowania terenu** :

a) tereny bez prawa zabudowy za wyjątkiem ogrodzeń, urządzeń i obiektów bezpośrednio związanych z funkcją podstawową,

b) zachowanie istniejącej powierzchni lasów,

c) dopuszcza się nasadzenia rodzimymi gatunkami drzew,

d) dopuszcza się przebudowę drzewostanów zgodnie z rodzajem siedliska,

e) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów służących gospodarce leśnej.

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

1. utrzymuje się jako tymczasowe – dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie,

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

## Rozdział 4.
## Przepisy przejściowe i końcowe

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

**§ 17.** Na terenach objętych ustaleniami planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno zatwierdzonego Uchwałą Nr 262/XXXIII/06 Rady Gminy Słupno z dnia 17 marca 2006r. oraz Uchwałą Nr 355/XXVI/02 Rady Gminy Słupno z dnia 15 marca 2002r.

**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

**§ 19.** 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodnicząca Rady Gminy
Słupno

**Elżbieta Kuchta**

RADCA PRAWNY