

WÓJT GMINY SŁUPNO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SŁUPNO

**AUTOR PLANU:
PROJEKTOWNIA
ul. Zubrzyckiego 54, 09 – 410 Płock**

Zespół autorski: mgr inż. arch. Alicja Krymowa
członek OIU z/s w Warszawie o nr WA-100
mgr inż. Andrzej Krymow
mgr inż. Alicja Pejta Jaworska
członek OIU z/s w Warszawie o nr WA-154
mgr inż. Andrzej Szymczak
mgr inż. Tadeusz Skrzypczyński
świadczenie MGPIB nr 322

Słupno – kwiecień– 2015r.

UCHWAŁA NR
RADY GMINY W SŁUPNIE
z dnia r.

w sprawie 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 2013r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 199) oraz w związku z Uchwałą Nr 233/XXV/13 Rady Gminy w Słupnie z dnia 1 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno – w Słupnie, Rydzynie, Szeligach, Cekanowie, Miszewku Strzałkowskim i Liszynie oraz Uchwałą Nr 27/VI/15 Rady Gminy w Słupnie z dnia 27 lutego 2015 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Słupno, Rada Gminy w Słupnie stwierdza:

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno w miejscowości Słupno, Rydzyno, Szeligi, Cekanowo, Miszewko Strzałkowskie i Liszyno nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno. W studium obszary objęte planem określone są jako:

- 1) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 2) obszary działań inwestycyjnych wymagających opracowań urbanistycznych – zabudowy mieszkaniowej,
- 3) Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 4) obszarów zagrożonych powodzią,
- 5) terenów lasów,
- 6) dróg powiatowych,
- 7) dróg gminnych.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno uchwalonym przez Radę Gminy Słupno Uchwałą Nr 262/XXXIII/06 z dnia 17.03.2006r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 122 z dnia 25.06.06r. poz. 4009) oraz zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno uchwalonej przez Radę Gminy w Słupnie Uchwałą Nr 423/XLIII/10 z dnia 10 listopada 2010r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 218 z dn. 28.12.2010r., poz. 7451) tereny te uzyskały przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, mieszkaniową jednorodziną, usługowo-mieszkaniową oraz mieszkaniową;

oraz uchwała co następuje:

CZĘŚĆ I

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1

Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno w miejscowości Słupno, Rydzyno, Szeligi, Cekanowo, Miszewko Strzałkowskie i Liszyno zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o łącznej powierzchni ok. 7 ha dotyczący następujących obszarów:

- a) w Miszewku Strzałkowskim działki nr ew. 253, 254 (część) - przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
działka nr ew. 246 (część) - przeznaczenie działki pod zabudowę usługowo-mieszkaniową,
- załącznik nr 1,
 - b) w Cekanowie działki nr ew. 385/18, 385/19, 385/20 - przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, - załącznik nr 2,
 - c) w Cekanowie działka nr ew. 303/22 (część) - przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, - załącznik nr 3,
 - d) w Szeligach działka nr ew. 106/15 (część) - przeznaczenie działki pod zabudowę usługowo-mieszkaniową,
działka nr ew. 106/16 - przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- załącznik nr 4,
 - e) w Słupnie działka nr ew. 397 - przeznaczenie działki pod zabudowę usługową - załącznik nr 5,
 - f) w Rydzynie działka nr ew. 81 (część) - przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - załącznik nr 6,
 - g) w Słupnie działka nr ew. 64/20 - przeznaczenie działki pod zabudowę usługową - załącznik nr 7,
 - h) w Liszynie działki nr ew. 150/1, 219/4 - zmiana lokalizacji drogi gminnej, - załącznik nr 8,
2. Granice planu przedstawione zostały na rysunkach planu, sporządzonych w skali 1:1000, które stanowią załączniki graficzne do niniejszej uchwały.
 3. Integralnymi częściami Uchwały są:
 - 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące integralną część uchwały - załączniki od nr 1 do nr 8,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 9,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - załącznik nr 10,

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest podniesienie poziomu warunków życia mieszkańców oraz stworzenie możliwości rozwoju gminy poprzez:

- 1) przeznaczenie terenów na cele inwestycyjne, głównie budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne na wydzielonych działkach,
- 2) rozmieszczenie inwestycji celu publicznego,
- 3) tworzenie warunków dla prowadzenia i lokalizacji działalności gospodarczej oraz inwestycji umożliwiających wielofunkcyjny rozwój gminy,
- 4) poprawę ładu przestrzennego i określenie zasad zagospodarowania,
- 5) ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 6) minimalizację sytuacji kolizyjnych wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§ 4. Zakres ustaleń planu:

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) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
 - 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.
2. Ustala się, że na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia pozostałych regulacji wymienionych w art. 15 ust. 2 pkt 4) ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
 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) obowiązujące linie zabudowy,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) przeznaczenie terenu – określone symbolem,
 - 6) tereny zagrożone powodzią,
 - 7) charakterystyczne wymiary,
 - 8) pozostałe ustalenia i oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą uchwałą, stanowiącą akt prawa miejscowego,
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunkach planu i opisanych w § 2 ust. 1. niniejszej uchwały,
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu z określonym przeznaczeniem, oznaczonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu symbolem (cyframi i literami),
- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania, o przebiegu oznaczonym na rysunku planu,
- 6) **działce inwestycyjnej** – należy przez to rozumieć działkę lub zespół działek zainwestowanych lub przeznaczonych do zainwestowania objętych jednym (również realizowanym etapowo) zamierzeniem inwestycyjnym,

- 7) **przeznaczeniu terenu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który – w wyniku realizacji ustaleń planu – dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, jest realizowany w pierwszej kolejności i któremu należy podporządkować inne sposoby użytkowania terenu,
- 8) **przeznaczeniu terenu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – nie więcej niż 30% powierzchni terenu zagospodarowanego zgodnie z jego podstawowym przeznaczeniem,
- 9) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć obowiązek sytuowania w tej linii ściany elewacji budynków w całości lub w części nie mniejszej niż 30% ich całkowitej szerokości od strony wyznaczonej linii bez prawa przekraczania tej linii. Linie nie dotyczą drugorzędnych elementów budynku takich jak balkony, wykusze, loggie, werandy, gzymsy, okapy, rynny i rury spustowe, podokienniki, ryzality, części podziemne obiektów budowlanych, zadaszenia wejść, wjazdów i miejsc na pojemniki do gromadzenia odpadów stałych. Ponadto nie dotyczą schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów na gruncie dla elementów wysuniętych nie więcej niż 2m poza linię zabudowy.
- 10) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć granicę usytuowania ściany budynku lub fragmentu ściany budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innego elementu podlegającego ustaleniom planu, bez uwzględniania pochylni, balkonów, loggi, werand i daszków wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5m,
- 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie nie przekracza dopuszczalnych wartości substancji w środowisku poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 12) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie obiektów i urządzeń powodowane emisją gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z ich funkcjonowaniem, o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach ochrony środowiska;
- 13) **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
- 14) **wskaźniku intensywności zabudowy na działce budowlanej** – należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na danej działce do powierzchni działki,
- 15) **ulicy, pasie ulicznym** – należy przez to rozumieć pas terenu prawnie wydzielony liniami rozgraniczającymi, przebiegający przez tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania osiedlowego, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów i do ruchu pieszych wraz ze znajdującymi się w jego ciągu obiektami inżynierskimi, jezdnią, placami, zatokami postojowymi oraz chodnikami, drzewami, krzewami i urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, a ponadto przeznaczonych do prowadzenia ciągów nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu i obsługi komunikacyjnej otoczenia w zakresie zależnym od klasy, kategorii i funkcji ulicy,
- 16) **drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć wszystkie drogi na terenie planu, które nie są drogami publicznymi,
- 17) **wymaganiach parkingowych** – należy przez to rozumieć wymaganą minimalną ilość miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej,

- 18) **reklamie** – należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu na konstrukcji nośnej lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy (zawierającą informację o towarach, usługach lub pożądanym zachowaniach).
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**,
- 2) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczone symbolem **U/MN**,
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U**,
- 4) tereny rolne, oznaczone symbolem **R**,
- 5) tereny lasów i zalesień oznaczone symbolem **ZL**,
- 6) tereny dróg publicznych **KD** w klasach:
 - a) ulicy lokalnej - **KDL**
 - b) ulicy dojazdowej - **KDD**
 - c) poszerzenie ulic zbiorczych - **KZ**
 - d) poszerzenie ulic lokalnych - **KL**
 - e) poszerzenie ulic dojazdowych - **KD**
- 7) tereny dróg wewnętrznych **KDW**.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Na terenie objętym planem ustala się:

- 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 nadziemnych na terenach mieszkaniowych, usługowo-mieszkaniowych i usługowych,
- 3) dopuszczenie realizacji funkcji usługowych w budynkach mieszkalnych o powierzchni nieprzekraczających wielkości dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych,
- 4) dopuszczenie budowy wolnostojących wiat, altan, budynków gospodarczych i garażowych na działkach budowlanych,
- 5) kolorystyka elewacji lokalizowanych obiektów neutralna w krajobrazie, elewacje kształtowane z zastosowaniem szlachetnych materiałów wykończeniowych (ceramika, szkło, kamień, stal, itp), zakazuje się stosowania do elewacji obiektów blach trapezowych,
- 6) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu na terenach **U**,
- 7) dopuszczenie zmian kolorystyki, konstrukcji i pokrycia dachów oraz elewacji dla budynków istniejących na terenach objętych planem,
- 8) nakaz utrzymania ustalonej planem intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- 9) realizację ogrodzeń od strony ulic w liniach rozgraniczających ulic lub poza nimi w granicach działki,
- 10) od strony ulic publicznych stosowanie ogrodzeń ażurowych harmonizujących z krajobrazem, z maksymalnym wykorzystaniem drewna na jego budowę, oraz ograniczenie murów do podmurówki i słupów; zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, cegły; nakaz zachowania przynajmniej 50% długości płotu w formie ażurowej,

- 11) nakaz kształtowania układu zabudowy poprzez uwzględnienie wskazanego na rysunku planu przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - 12) zakaz zabudowy tymczasowej na działkach zlokalizowanych wzdłuż dróg powiatowych,
 - 13) tereny w miejscowości Rydzyno - działka nr ew. 81, – załącznik nr 6, a także w miejscowości Liszyno działki nr ew. 150/1, 219/4 – załącznik nr 8, położone są w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, rzędna zalewu wodą o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na sto lat dla Rydzyna wynosi 62,22 m n.p.m.; inwestor podejmując działania na tym terenie winien mieć pełną świadomość istniejących zagrożeń, które wynikają z rzędnych wody stuletniej – do czasu przekazania mapy zagrożenia powodziowego, w związku z czym zakaz podpiwniczania budynków na dz. nr ew. 81 w Rydzynie.
 - 14) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny,
 - 15) zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń reklamowych na terenach MN,
 - 16) zakaz sytuowania wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych, ograniczenie powierzchni reklamowych (np. zawieszonych na obiektach) do wielkości 6m²,
2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale 3.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Na terenie objętym planem ustala się:

- 1) ochronę terenów, na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) tereny w granicach planu położone w miejscowościach Miszewko Strzałkowskie – zał. nr 1, Cekanowo – zał. nr 2 i 3, Szeligi – zał. nr 4, Słupno – zał. nr 5 i 7, Rydzyno – zał. nr 6, Liszyno – zał. nr 8 objęte są prawną formą ochrony przyrody jako Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego Nr 14 z dnia 27 lipca 2006r. w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie powiatów płońskiego, płockiego i sochaczewskiego,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi, w tym inwestycji celu publicznego,
- 3) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, zadrzewień śródpolnych oraz związanych z nimi terenów podmokłych w ramach działek inwestycyjnych,
- 4) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
- 5) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu umożliwiającego kontynuację dotychczasowego użytkowania,
- 6) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,
- 7) uporządkowana gospodarka odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska,
- 8) nakaz zachowania przynajmniej 40% (na terenach MN), 30% (na terenach U/MN) oraz 20% (na terenach U) powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 9) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód,
- 10) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, eko-groszek lub inne o

niskiej zawartości siarki, odnawialne źródła energii; zakaz lokalizacji kotłowni węglowych,

11) prowadzenie gospodarki ściekowej i odpadami stałymi, stosownie do obowiązujących regulacji gminnych,

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) na obszarze opracowania planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 10. W zakresie kształtowania obszarów przestrzeni publicznych ustala się dla terenów ulic:

- 1) obowiązek utwardzenia ulic,
- 2) obowiązek zapewnienia odpowiednich warunków zagospodarowania dla osób niepełnosprawnych na terenach usługowych,
- 3) zachowanie i ochronę istniejącej zieleni, w przypadkach koniecznych wymianę nasadzeń,

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 3.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze planu ustala się:

- 1) koordynację w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 2) budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny ulic, warunek ten nie dotyczy przyłączy; dopuszcza się realizację lokalnych sieci infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) w stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów możliwość ich rozbudowy lub przebudowy w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
- 5) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w systemie wodociągu gminnego, poprzez rozbudowę sieci zbiorczej w układzie pierścieniowym i przyłączy od istniejących przewodów;
- 6) rozwiązanie gospodarki ściekowej docelowo w oparciu o:
 - a) zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-pompowym na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni;
 - b) dopuszcza się do czasu budowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki z okresowym wywożeniem do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Słupnie,
 - c) w północnej części gminy dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków,
- 7) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez kanalizację deszczową wyposażone na wylotach w urządzenia podczyszczające, dopuszcza się powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy)
 - a) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, kablowej lub napowietrznej zgodnie z przepisami odrębnymi z zachowaniem następujących warunków:
 - a) dla odbiorców zasilanych niskim napięciem poprzez istniejącą lub projektowaną sieć elektroenergetyczną i przyłącza niskiego napięcia z zastosowaniem skrzynek łączowo - pomiarowych usytuowanych głównie w linii ogrodzenia lub poza nią w granicy działki,
 - b) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców, wymagających zwiększonej pewności zasilania, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) budowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej napowietrznej lub kablowej przewidzieć w liniach rozgraniczających ulic tak, aby były zachowane odpowiednie odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu.
 - d) dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaleca się lokalizację nowych budowli typu stacja transformatorowa SN/nN napowietrzna (słupowa) lub/i kontenerowa i innych urządzeń elektroenergetycznych (np. obiekty liniowe typu linia napowietrzna lub/i kablowa) głównie w istniejących czy projektowanych pasach drogowych, liniach rozgraniczających dróg jak również na terenach innego przeznaczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dla istniejących i projektowanych budowli typu stacja transformatorowa napowietrzna lub/i kontenerowa i innych urządzeń elektroenergetycznych nie obowiązują wyznaczone w niniejszym planie linie zabudowy,
 - g) lokalizacja dodatkowych budowli typu stacja transformatorowa i innych urządzeń elektroenergetycznych nie wymaga zmiany ustaleń planu,
- 9) zabezpieczenie włącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów.
 - a) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, rozbudowa i modernizacja infrastruktury światłowodowej,
 - b) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne,
- 10) rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji i wywóz na składowisko odpadów komunalnych wg regulacji gminnych,
- 11) zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych technologii i nośników energii. Dopuszcza się budowę kominków.
- 12) zaopatrzenie w gaz przewodowy docelowo w systemie gazociągów średniego ciśnienia:
 - a) sytuowanie gazociągów średniego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) szafki gazowe winny być lokalizowane w linii rozgraniczającej ulicy (drogi),
 - c) do czasu realizacji zbiorczego systemu dopuszcza się stosowanie stałych zbiorników na gaz płynny.

§ 13. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych:

- 1) tereny przeznaczone na poszerzenie dróg powiatowych – **KZ**, wg oznaczenia na rysunku planu:

- 2) tereny przeznaczone na poszerzenie dróg gminnych – **KL**, wg oznaczenia na rysunku planu;
 - 3) tereny komunikacji kołowej, droga gminna, ulica lokalna o szerokości 12m w liniach rozgraniczających – **KDL**, wg oznaczenia na rysunku planu:
 - a) ulica jednojezdniowa, dwupasmowa,
 - b) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
 - 4) tereny komunikacji kołowej, drogi gminne, ulice dojazdowe **KDD**, wg oznaczenia na rysunku planu:
 - a) rozstaw linii rozgraniczających, wg oznaczenia na rysunku planu,
 - b) ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
 - c) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
 - 5) drogi wewnętrzne publicznego użytkowania - **KDW**, wg oznaczenia na załączniku graficznym:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 1:
 - 1) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 3. Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i przewidzianych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) linie zabudowy odnoszą się do nowoprojektowanej i rozbudowywanej istniejącej zabudowy,
 - 2) istniejąca zabudowa może być utrzymana w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu,
 - 3) linie zabudowy nie dotyczą nadbudowy istniejących budynków zlokalizowanych przy ulicach dojazdowych i drogach wewnętrznych.
 4. Ustala się następujące zasady parkowania:
 - 1) urządzenie miejsc postojowych w granicach działek budowlanych;
 - 2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**) minimum 1 miejsce parkingowe (wliczając garaż) na lokal mieszkalny,
 - b) dla terenów zabudowy usługowej (**U** i **U/MN**) minimum 2 miejsca parkingowe na każde 100m² powierzchni usługowej.

CZĘŚĆ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 3

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

- § 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN i ustala się:**
- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa gospodarcza i obiekty towarzyszące związane z przeznaczeniem podstawowym, zabudowa usługowa w zakresie usług podstawowych, nieuciążliwych,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów;

- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - 4) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - 5) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane,
 - 6) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej służących realizacji celu publicznego,
 - 7) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
 - 8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m² w granicach działki,
 - 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 10) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1-1,2,
 - 11) wskaźnik powierzchni zabudowy do 60%,
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 3 kondygnacje naziemne (do 10 m);
 - 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6 m,
 - 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m,
 - 4) geometria dachów budynków mieszkalnych - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25-45°,
 - 5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
 4. Szczegółowe zasady i warunki podziału i scalenia nieruchomości:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki 22m.; dopuszcza się mniejsze szerokości frontu przy realizacji zabudowy bliźniaczej,
 - 2) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dróg wewnętrznych min. 6,0 m, przy czym w przypadku prowadzenia sieci uzbrojenia szerokość w liniach rozgraniczających min. 8,0 m.,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° lub zachowanie istniejącego,
 - 4) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz realizacji dróg publicznych i wewnętrznych, do min. 6,0 m. w liniach rozgraniczających.
 5. Minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach objętych zbiorczym systemem kanalizacji sanitarnej - 600m², na terenach pozostałych – 1200m²; dopuszcza się mniejsze powierzchnie działki budowlanej przy realizacji zabudowy bliźniaczej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa i mieszkaniowa wraz z obiektami towarzyszącymi;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa gospodarcza oraz obiekty i urządzenia związane z przeznaczeniem podstawowym,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów,

- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - 4) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - 5) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane, lokal użytkowy nie powinien przekraczać 60% powierzchni użytkowej budynku,
 - 6) dopuszcza się też realizację funkcji usługowej i mieszkaniowej w oddzielnych obiektach wolnostojących,
 - 7) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m² w granicach działki,
 - 8) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1-1,4,
 - 9) wskaźnik powierzchni zabudowy do 70%,
 - 10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej 3 kondygnacje naziemne (do 10 m),
 - 2) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych – do 18m,
 - 3) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5 m,
 - 4) geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25-35°,
 - 5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
 4. Szczegółowe zasady i warunki podziału i scalenia nieruchomości:
 - 1) dopuszcza się podziały zgodnie przepisami odrębnymi,
 - 2) 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 – do min. 6,0m. w liniach rozgraniczających.
 - 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 25m.,
 - 4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dróg wewnętrznych min. 6,0 m, przy czym w przypadku prowadzenia sieci uzbrojenia szerokość w liniach rozgraniczających min. 8,0 m.,
 - 5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° lub zachowanie istniejącego.
 5. Minimalna powierzchnia działki dla zabudowy usługowo - mieszkaniowej - 2000m².

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa dla właściciela lub zarządzającego nieruchomością,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów,
 - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - 4) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

- 5) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją usługową jako powierzchnie użytkowe wbudowane,
 - 6) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - 7) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1-1,6,
 - 8) wskaźnik powierzchni zabudowy do 80%,
 - 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy usługowej 3 kondygnacje (do 10m.),
 - 2) geometria dachów budynków usługowych - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 10-40°, dopuszcza się dachy płaskie wynikające z technologii,
 - 3) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5 m.,
 - 4) szerokość elewacji frontowej budynków – do 16m,
 - 5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu.
 4. Szczegółowe zasady i warunki podziału i scalenia nieruchomości:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki 20m,
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° lub zachowanie istniejącego,
 - 3) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych, dróg wewnętrznych min. 6,0m a w przypadku prowadzenia sieci uzbrojenia szerokość w liniach rozgraniczających min. 8,0m dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz realizacji dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných min. 6m w liniach rozgraniczających.
- § 17. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne,
 - 2) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi, związanych z gruntami rolnymi,
 - 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów związanych z zabezpieczeniem powodziowym i infrastrukturą techniczną.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) obsługa komunikacyjna z ulicy lokalnej,
 3. Szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:
 - 1) nie ustala się szczegółowych zasad podziału i scalania nieruchomości dla terenów rolniczych, podziałów należy dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

CZĘŚĆ III PRZEPISY KOŃCOWE

Rozdział 4 Ustalenia przejściowe i końcowe

- § 18.** Ustala się następujący sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- 1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się możliwość wykorzystania terenu w sposób dotychczasowy,
 - 2) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych, prowizorycznych w ramach zaplecza placu budowy na okres prowadzenia robót.

- § 19. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną uchwaleniem niniejszego planu w wysokości 20%.
- § 20. 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. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 122 z dnia 25.06.06r. poz. 4009) oraz ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno zatwierdzonego Uchwałą Nr 423/XLIII/10 Rady Gminy w Słupnie z dnia 10 listopada 2010r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 218 z dnia 28.12.2010r. poz. 7451).
- § 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.
- § 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodnicząca Rady Gminy