

UCHWAŁA NR 172/XX/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 uchwała, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 2.1.** Uchwała 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 powierzchni 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<sub>1</sub>**,
- 5) tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów oznaczone symbolem **U/P**,
- 6) tereny dróg publicznych w kategoriach:

ulicy głównej ruchu przyspieszonego	- <b>KDGP</b>
ulicy zbiorczej	- <b>KDZ</b>
ulicy lokalnej	- <b>KDL</b>
ulicy dojazdowej	- <b>KDD</b>
ciąg pieszo-rowerowy	- <b>KP</b>
- 7) tereny infrastruktury technicznej:
  - stacje transformatorowe - **E**
  - stacja wodociągowa - **W**

**§ 6.1. Zasady ochrony i kształtowania ład 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<sup>2</sup>
- 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<sub>1</sub>) 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<sub>1</sub>.
3. Zasady zagospodarowania terenów wymienionych w ust.1 pkt 2 zgodnie z § 12.
  - 1) budynki użyteczności publicznej muszą posiadać charakter identyfikatorów przestrzeni, osiągnięty 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 wewnętrznym 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 łączy 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<sub>1</sub> 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 Urzędzeń 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 2901 W):

- szerokość w liniach rozgraniczających 20 m,
- ulica jednojezdniowa, dwupasmoowa,

- 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 urządzenie 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<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych,



UCHWAŁA NR 172/XX/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 uchwała, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 2.1.** Uchwała 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. **Hekróć 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 (stanowiąc 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 powierzchni 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<sub>1</sub>**,
- 5) tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów oznaczone symbolem **U/P**,
- 6) tereny dróg publicznych w kategoriach:

ulicy głównej ruchu przyspieszonego	<b>- KDGP</b>
ulicy zbiorczej	<b>- KDZ</b>
ulicy lokalnej	<b>- KDL</b>
ulicy dojazdowej	<b>- KDD</b>
ciąg pieszo-rowerowy	<b>- KP</b>
- 7) tereny infrastruktury technicznej:
  - stacje transformatorowe - **E**
  - stacja wodociągowa - **W**

**§ 6.1. Zasady ochrony i kształtowania ład 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<sup>2</sup>
- 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<sub>1</sub>) 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<sub>1</sub>.
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 wewnętrznym 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 łączy 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<sub>1</sub> 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 przyspieszonego (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 urządzenie 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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 równoległe 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<sup>2</sup>,
  - 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<sup>2</sup>.

§ 11.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN<sub>1</sub>, 5MN<sub>1</sub> 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<sup>2</sup> 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 równoległe 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<sup>2</sup>,
- 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,

UCHWAŁA NR 172/IX/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 uchwała, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 2.1.** Uchwała 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 powierzchni 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<sub>1</sub>**,
- 5) tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów oznaczone symbolem **U/P**,
- 6) tereny dróg publicznych w kategoriach:

ulicy głównej ruchu przyspieszonego	- <b>KDGP</b>
ulicy zbiorczej	- <b>KDZ</b>
ulicy lokalnej	- <b>KDL</b>
ulicy dojazdowej	- <b>KDD</b>
ciąg pieszo-rowerowy	- <b>KP</b>
- 7) tereny infrastruktury technicznej:
  - stacje transformatorowe - **E**
  - stacja wodociągowa - **W**

**§ 6.1. Zasady ochrony i kształtowania ład 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<sup>2</sup>
- 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<sub>1</sub>) 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<sub>1</sub>.
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 wewnętrznym 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 włącza 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<sub>1</sub> 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 Urzędzeń 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 przyspieszonego (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 2901 W):

– 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 urządzenie 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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 połąci 30-45°, układ kalenic głównych równoległe 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<sup>2</sup>,
- 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<sup>2</sup>.

§ 11.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN<sub>1</sub>, 5MN<sub>1</sub> 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<sup>2</sup> 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 połąci 30-45°, układ kalenic głównych równoległe 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<sup>2</sup>,
  - 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<sup>2</sup>.

§ 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 równoległe 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 scalenia i podziału nieruchomości:**

- a) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy usługowej wolnostojącej - 500m<sup>2</sup>,
- 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<sup>2</sup>.

§ 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<sup>2</sup>
- 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<sup>2</sup>,
- 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<sup>2</sup>.

§ 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 wydzielania 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<sup>0</sup>, 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<sup>2</sup>,
- 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<sup>2</sup>.

#### **§ 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



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

**Załącznik Nr 2**

**do Uchwały Nr 172/XX/12**


**Rady Gminy w Słupnie  
z dnia 31 sierpnia 2012r**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w „Zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno w obrębie ewidencyjnym Gulczewo PGR”.**

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej wynikających z w/w planu należy budowa sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, oświetlenia ulic, budowa drogi. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji - budżet gminy.

Lata realizacji 2012 - 2021.

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Gminy

  
Elżbieta Kuchta

Załącznik nr 3  
Do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy w Słupnie  
z dnia 31 sierpnia 2012r.

Wykaz uwag zgłoszonych na podstawie art. 17 pkt 11  
ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
do wyłożonego do publicznego wglądu projektu  
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SŁUPNO  
W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM GULCZEWO PGR

Lp.	Data wpłynięcia uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenia nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta w sprawie uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do Uchwały Nr ..... z dnia .....		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			Nie wniesiono uwag							

Załączniki:  
- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie.

PRZEWODNICZĄCA,  
Rady Gminy  
Elżbieta Kruchta