



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 24 września 2012 r.

Poz. 6480

UCHWAŁA NR 172/XIX/12 RADY GMINY W SŁUPNIE

z dnia 31 sierpnia 2012 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 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 1. 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 (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 nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną roślinność,
- 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 2.

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 **MN₁**,
- 5) tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów oznaczone symbolem **U/P**,
- 6) tereny dróg publicznych w kategoriach:
 - ulicy głównej ruchu przyspieszonego - **KDGP**
 - ulicy zbiorczej - **KDZ**
 - ulicy lokalnej - **KDL**
 - ulicy dojazdowej - **KDD**
 - ciąg pieszo-rowerowy - **KP**
- 7) tereny infrastruktury technicznej:
 - stacje transformatorowe - **E**
 - stacja wodociągowa - **W**

§ 6. 1. Zasady ochrony i kształtowania 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 6m²
- 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_I) 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, MN₁**.

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 wyróżniające 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 łącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów, w tym awaryjną łączność telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.

- 1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie,
- 2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i MN₁ 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 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 m² 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 3.

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 35m² 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 m²,
- 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 m².

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN₁** , **5MN₁** 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 35m² 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 m²,
- 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 m².

§ 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 scalania i podziału nieruchomości :

- a) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy usługowej wolnostojącej - 500m²,
- 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 - 500m².

§ 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 400m²
- f) dopuszcza się realizację 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 - 2000m²,
- 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 - 2000m².

§ 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 cieków,
- 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°, 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 - 1500m²,
- 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 - 1500m².

§ 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 4.

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
w Słupnie

Elżbieta Kuchta

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 172/XIX/12

Rady Gminy w Słupnie

z dnia 31 sierpnia 2012 r.

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.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 172/XIX/12

Rady Gminy w Słupnie

z dnia 31 sierpnia 2012 r.

**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.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 172/XIX/12
Rady Gminy w Słupnie
z dnia 31 sierpnia 2012 r.

