RADA GMINY
w Słupnie
09-472 SŁUPNO

Uchwała Nr 108/XVIII/96
Rady Gminy w Słupnie
z dnia 2 sierpnia 1996r.

w sprawie zatwierdzenia zmian do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Słupno.

Na podstawie art.26 i 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 89, poz.415) oraz na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U.Nr 16 poz.95 z póź. zm.) w związku z wnioskami mieszkańców wsi Cekanowo i Wykowo, Rada Gminy w Słupnie uchwala co następuje:

§ 1

Uchwala zmiany do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Słupno, zatwierdzonego Uchwałą Nr 36/VI/94 z dnia 29 listopada 1994r. Rady Gminy w Słupnie, ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Woj.Płockiego Nr 9, poz.150 z dnia 8 grudnia 1994r.

Zmiany polegają na wprowadzeniu do planu przeznaczeń:

1. Działki rolne o nr ewid.:230, 229,228, 181/6, 181/7, 203/15, 204/17 oraz części działek rolnych o nr ewid.: 189, 190, 205/9, 277/1, 275/1, 276/1, 227/1, 186 270/1 o pow. 8,0 ha we wsi Cekanowo przeznacza się na teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Część działki rolnej nr ewid.108 o pow.0,30 ha w Wykowie przeznacza się na tere zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 2

Zmiany do planu stanowią ustalenia zawarte w załącznikach:

1. Zmiany do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Słupno - tekst planu - załącznik nr 1,
2. Zmiany do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Słupno - plansza podstawowa w skali 1:10000 - załącznik nr 2.
3. Załączniki graficzne w skali 1:1000 - nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6.

§ 3

Ustala stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości do poboru jednorazowej opłaty,o której mowa w art.36 ust.3 o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Słupnie.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Płockiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

Andrzej Chrzanowski

SPIS TREŚCI:

I. USTALENIA OGÓLNE

II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

III. ZASADY UZBROJENIA TERENU 1:1000

IV. RYSUNEK PLANU W SKALI 1:1000

V. RYSUNEK PLANU W SKALI 1:1000

I. USTALENIA OGÓLNE

Przedmiotem opracowania jest zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej położonego we wsi Cekanowo gm. Słupno obejmującego działki we wsi Cekanowo Nr 230, 229, 228, 181.6, 181.7, 203.15, 204.17 i część działek Nr 189, 190, 205.9, 277.1, 275.1, 276.1, 227.1, 186 i 270.1 we wsi Wykowo działka Nr 108.

Plan ustala:

- wyznaczenie terenów objętych zamiennym planem zagospodarowania z podziałem na poszczególne funkcje wraz z określeniem linii rozgraniczających poszczególne funkcje oraz wydzielających poszczególne działki budowlane.
- rozwiązanie układu komunikacyjnego z określeniem linii rozgraniczających.
- określenie wstępnych warunków do projektowania realizacyjnego dla zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków, a ponadto wskazanie docelowych możliwości doprowadzenia gazu przewodowego.
- warunki kształtowania zabudowy i określenie jej charakteru oraz wyznaczenie linii zabudowy.
- zagospodarowanie zielenią.
- wskazanie terenu dla realizacji celów publicznych.

Celem planu jest ustalenie:

- podstaw formalno-prawnych i merytorycznych dla prowadzenia racjonalnej gospodarki przestrzennej na terenie wyznaczonym w planie.
- warunków przygotowania terenu dla potrzeb realizacji planu.
- podstaw i warunków do sporządzenia geodezyjnego planu podziału terenu na działki.

- warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, a w tym warunków do przekształcania realizacyjnego użytkowania terenu i nawierzchni ulic i placów.

Dla terenu objętego planem wydana została zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze dla gruntów klasy IV i wyższych.

Teren objęty opracowaniem planu stanowi część jednostki strukturalnej O.R. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy.

Jednostka ta posiada cechy jednostki obrzeżnej wielofunkcyjnej o cechach jednostki podmiejskiej.

Położenie terenu na kierunku rozwoju m.Płocka, w sąsiedztwie istniejącej trasy komunikacyjnej oraz przyszłościowych terenów zainwestowania miejskiego wskazuje zasadność ustalenia funkcji mieszkaniowych, publicznych i handlowych.

Plan niniejszy definiuje obszary o funkcji mieszkaniowej ze wskazaniem uzupełniającej funkcji usług podstawowych.

Teren objęty opracowaniem obsługuje układ komunikacyjny przesądzony w "Planie gminy...". W obszar projektowany wchodzą tereny użytkowane jako tereny rolne, z istniejącą zabudową zagrodową.

Bilans terenu objętego opracowaniem:

teren ogółem	8.0 ha
w tym: działki budowlane	5.79 ha
drogi i place, itp.	2.21 ha

II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

II.1. Granice

Ustalony na rysunku planu układ granic działek projektowanych pod funkcje budownictwa mieszkaniowego, handlowego, oraz funkcje pokrewne i drogi mają charakter obligatoryjny.

Ścisłe podanych na rysunku planu wymiarów przy sporządzaniu geodezyjnego planu podziału może mieć miejsce jedynie w stosunku do działek w

ramach tolerancji wynikających z kartometrycznych wartości rysunku planu zagospodarowania, tj. +/- 1,0 m w długości i szerokości każdej działki, natomiast ustalone w planie szerokości linii i ciągów pieszych w liniach rozgraniczających nie mogą być zmieniane.

II.2. Zasady realizacji

Budowa urządzeń uzbrojenia terenu i nawierzchni ulic wymaga uprzedniego uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, sporządzenia planu zagospodarowania działki (terenu) uwzględniającego ustalenia części III niniejszego planu oraz uzgodnień z właściwymi jednostkami a także uzyskania pozwolenia na budowę.

Właściciel działki przed podjęciem inwestycji zobowiązany jest:

- uzyskać decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- sporządzić plan zagospodarowania działki w ramach projektu techniczno - budowlanego,
- uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę.

II.3. Zasady kształtowania zabudowy

3.1. Linie zabudowy określone na rysunku planu mają charakter obligatoryjny dla zabudowy mieszkalnej.

Dopuszczalna planem zabudowa niemieszkalna (usługowa, handlowa) może być realizowana w innych liniach zabudowy pod warunkiem uzyskania uzgodnień:

- jednostki autorskiej planu,
- jednostki nadzorującej użytkowanie danej ulicy,
- jednostki ochrony ekologicznej.

3.2. Projektowane budynki mieszkalne nie mogą przekraczać wysokości 3 kondygnacji i pół kondygnacji.

Poziom posadowienia podłogi parteru budynków mieszkalnych nie może być wyżej niż 0,7 m nad poziom terenu, a dla funkcji usługowych zapewnić dostęp osób niepełnosprawnych.

Indywidualne rozwiązania projektowe wielopoziomowe winny zabezpieczyć powyższe wymagania.

Istniejąca zabudowa zagrodowa adaptowana tylko w funkcjach mieszkalnych przewidywana jest do przekształceń stosownie do projektowanej funkcji.

Architektura budynków, bez względu na ich funkcje powinna spełniać wymagania art.4 prawa budowlanego.

Również układ projektowanych budynków mieszkalnych, definiowany w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, ma charakter obligatoryjny w stosunku do ulicy, pozostałe ściany naniesionych budynków mogą być kształtowane dowolnie zachowując jednak wymagane przepisami odległości od granic i projektowanych na sąsiednich działkach budynków w sposób nie powodujący ograniczeń w układzie zabudowy sąsiedniej.

Dla budynków gospodarczych obowiązuje zasada ustalona na rysunku planu. Wielkość obrysów (rzutów) tych budynków nie przekraczających wysokości 3 m, może być odpowiednio zmniejszana lub powiększana z warunkiem, że nie będzie powodować ograniczeń zagospodarowania i użytkowania sąsiednich działek, z pełnym przestrzeganiem obowiązujących przepisów.

Budynki gospodarcze nie mogą służyć prowadzeniu bezpośredniej działalności gospodarczej, usługowo - produkcyjnej lub handlowej.

II.4. Zasady kształtowania i ochrony środowiska

Plan ustala:

- zasady gospodarki wodno - ściekowej.

- konieczność ograniczenia uciążliwości przewidzianych planem funkcji usługowych do granic własnej działki.
- obowiązek przestrzegania warunków wynikających ze strefy ochronnej.

II.5. Układ komunikacyjny

Plan na podstawie ustaleń systemu obsługi komunikacyjnej zdefiniowanego w "Planie gminy" przewiduje obsługę komunikacyjną projektowanymi ulicami wewnętrznymi powiązanymi z układem ulic zbiorczych i obszarowych.
Istniejąca droga Nr 62 w planie określona została jako główna tranzytowa obsługująca docelowy zespół projektowanych funkcji mieszkalno-usługowych.

III. ZASADY UZBROJENIA TERENU

- **Dane ogólne**

Przyjęto, że projektowana zabudowa mieszkalno - usługowa zostanie w przyszłości wyposażona w pełne uzbrojenie tj. w sieć wodociągową, sieć kanalizacyjną, gazową, elektroenergetykę i telekomunikację.
W założone linie rozgraniczające ciągów komunikacyjnych wkreślono symbolicznie trasy w w uzbrojenia - uściślenie nastąpi w PT wszystkich branż.

- **Zaopatrzenie w wodę**

Proponuje się spięcie wodociągu "Gulczewo" z wodociągiem "Słupno" co wpłynie korzystnie na pracę obu wodociągów i zmniejszy awaryjność układów.
Zaprogramowano zaopatrzenie w wodę projektowanej zabudowy poprzez włączenie do istniejącego wodociągu ϕ 160 w Cekanowie.
Spięcie obu wodociągów pokazano wariantowo wzdłuż drogi krajowej Płock - Warszawa.

- **Odprowadzenie ścieków**

Zaprogramowano kanalizację sanitarną w osiedlu oraz wstępnie pokazano na mapie w skali 1:10 000 trasę kolektora sanitarnego sprowadzającego ścieki do istniejącej oczyszczalni ścieków w Słupnie.

W uzgodnieniu z UW Wydz. Ochrony Środowiska należy rozważyć zastosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków dla zabudowy, dla której nie będzie można zaprojektować grawitacyjnego spływu ścieków.

Odcinek kolektora wzdłuż drogi krajowej zaproponowano w dwóch wariantach.

- **Sieć gazowa**

Należy nawiązać projektowaną sieć gazową osiedlową do koncepcji gazyfikacji gminy Słupno. Zasilanie Gminy w gaz z istniejącej stacji redukcyjno - pomiarowej w Gutczewie. Gaz przeznaczony będzie dla celów bytowo - gospodarczych i grzewczych.

- **Gospodarka odpadami komunalnymi**

Przyjęto indywidualny system gromadzenia odpadów z zastosowaniem wstępnej segregacji.

Opróżnianie okresowo zbiorników przydomowych i wywóz na wysypisko odpadów w Kobiernikach zgodnie z przyjętą organizacją w Gminie Słupno.

- **Dla urządzeń elektrycznych i telekomunikacyjnych** zarezerwowano pas terenu w projektowanych liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.